PRZEGLĄD NOTARIALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO
WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARIALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARIALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM PRAWNYM
Z DZIEDZINY TEORII I PRAKTYKI NOTARIATU

TREŚĆ Nr. 11, 1937 r.

Redakcja i Administracja: Warszawa, Kapucyńska 6, gmach Hipoteki, lokal Nr 62, telefon 257-81.

Godziny dla interesantów: od 10-ej do 1-ej po poł.

Rękopisów Redakcja nie zwraca.

Opłata pocztowa uiszczona gotówką.

Prenumerata: miesięcznie — 2 złote, kwartalnie — 5 złotych, rocznie — 20 złotych; dla asesorów, aplikantów i pracowników notariatu — miesięcznie 1 złoty.

Ogłoszenia: strona — 200 zł, 1/8 str. — 30 zł, 1/16 str. — 20 zł, drobne — 20 gr od wyrazu.

Konto P. K. O. 19.969 („Przegląd Notarialny", Warszawa)

Cena numeru - 1 złoty.

Nr 11. WARSZAWA, CZERWIEC I, 1937 r. Rok XVI.

WALNE ZGROMADZENIA IZB NOTARIALNYCH*)

IZBA NOTARIALNA — WARSZAWA

Walne Zgromadzenie odbyło się dnia 30 maja r. b. pod przewodnictwem Członka Izby P. Not. *W. Romana.*

W miejsce ustępujących Członków Rady P. P. Not.: *Z. Hübnera*, Prezesa, dra *St. Benedykta* (Warszawa),*E. Achenbacha* (Łódź) — Walne Zgromadzenie wybrało P. P. Not.:

Karola Hettlingera (Warszawa), *Bohdana Chełmickiego* (Łódź), *Tadeusza Żenczykowskiego* (Prasnysz).

Rada Notarialna w Warszawie ukonstytuowała się w nowym składzie, wybierając na stanowisko Prezesa — P. Not. dra *Stanisława Jurkiewicza,* dotychczasowego Wiceprezesa Rady, zaś na stanowisko Wiceprezea — P. Not. *Piotra Eydziatt - Zubowicza.*

IZBA NOTARIALNA — POZNAŃ

Walne Zgromadzenie odbyło się dnia 30 maja r. b. pod przewodnictwem ustępującego Prezesa Rady P. dra *W. Prądzyńskiego.*

W miejsce ustępujących Członków Rady P. P. Not.: dra *W. Prądzyńskiego*, Prezesa, dra *J. Sławskiego,* Wiceprezesa, dra *St. Piechockiego* (Poznań), *St. Esden Tempskiego* (Bydgoszcz) oraz na wakujące dodatkowo stanowisko w Radzie — Walne Zgromadzenie wybrało P. P. Not.:

Dra *Witolda Jeszkego* (Poznań), Dra *Edwarda Korczyńskiego* (Poznań), *Ludwika Wyrzykowskiego* (Poznań), *Franciszka Faralisza* (Rawicz), *Jana Meysnera* (Bydgoszcz).

Rada Notarialna w Poznaniu ukonstytuowała się w nowym składzie, wybierając na stanowisko Prezesa — P. Not. dra *Witolda Jeszkego,* b. Prezesa Rady w okresie lat 1934/36, zaś na stanowisko Wiceprezesa — P. Not. dra *Zygmunta Nowosielskiego.*

IZBA NOTARIALNA — LWÓW

Walne Zgromadzenie odbyło się dnia 23 maja r. b. pod przewodnictwem ustępującego Prezesa Rady P. dra *W. Typrowicza.*

W miejsce ustępujących Członków Rady P. P. Not.: dra *W. Typrowicza,* Prezesa, dra *B. Trzosa,* Wiceprezesa, *St. Witwickiego* (Rawa Ruska) — wybrani zostali P. P. Not.:

Kazimierz Sokol (Lwów), *Eugeniusz Misky* (Lwów), *Franciszek Górski* (Rawa Ruska).

*) Podajemy tylko wyniki wyborów do Rad Notarialnych. Sprawozdania szczegółowe ogłosimy niebawem. (Red.).

Rada Notarialna we Lwowie w nowym składzie ukonstytuowała się, przy czym stanowisko Prezesa objął — P. Not. *Kazimierz Sokoł*, b. Prezes Rady w okresie lat 1934/36, zaś stanowisko Wiceprezesa — P. Not. *Eugeniusz Misky.*

IZBA NOTARIALNA — KRAKÓW

Walne Zgromadzenie odbyło się dnia 30 maja r. b. pod przewodnictwem Członka Izby P. Not. *W. Janiszowskiego* (Kielce).

W miejsce ustępujących Członków Rady P. P. Not.: dra *St. Steina,* Prezesa, dra *St. Breyera* (Oświęcim), *M. Rzepeckiego* (Nowy Targ) — wybrani zostali P. P. Not.: *Ludwik Mleczko* (Kraków), *Włodzimierz Jabłoński* (Kraków), *Bogusław Pajor* (Kraków).

Rada Notarialna w Krakowie w nowym składzie ukonstytuowała się, przy czym Prezesem został P. Not. *Ludwik Mleczko,* zaś Wiceprezesem — P. Not. *Włodzimierz Jabłoński.*

IZBA NOTARIALNA — LUBLIN

Walne Zgromadzenie odbyło się dnia 30 maja r. b. pod przewodnictwem Członka Izby P. Not. *J. Grabowskiego* (Kowel).

W miejsce ustępujących Członków Rady P. P. Not.: *J. Borkowskiego*, Prezesa, *A. Xiężopolskiego* (Lublin), *Z. Krauzego* (Zamość) — Walne Zgromadzenie wybrało P. P. Not.:

Stefana Smólskiego (Lublin), *Ignacego Stelińskiego* (Lublin), dra *Adama Kroebla* (Tomaszów Lub.).

Rada Notarialna w Lublinie ukonstytuowała się w nowym składzie, wybierając na stanowisko Prezesa — P. Not. *Stefana Smólskiego,* b. Wiceprezesa Rady w okresie lat 1934/36, zaś na stanowisko Wiceprezesa — P. Not. *Ignacego Stelińskiego.*

IZBA NOTARIALNA — WILNO

Walne Zgromadzenie odbyło się dnia 23 maja r. b. pod przewodnictwem Członka Izby P. Not. *Fr. Reklajtysa.*

W miejsce ustępujących Członków Rady P. P. Not.: *J. Buyki*, Prezesa, *P. Choynowskiego* (Grodno), *W. Nowickiego* (Nowogródek) — wybrani zostali P. P. Not.:

Franciszek Rekłajtys (Wilno), *Adam Jundziłł* (Wilno), *Stanisław Milkowski* (Grodno).

Rada Notarialna w Wilnie ukonstytuowała się w nowym składzie, przy czym Prezesem został — P. Not. *Aleksander Kaliniewicz,*

dotychczasowy Wiceprezes Rady, zaś Wiceprezesem — P. Not. *Franciszek Rekłajtys.*

IZBA NOTARIALNA — KATOWICE

Walne Zgromadzenie odbyło się dnia 8 maja r. b. pod przewodnictwem ustępującego Prezesa Rady P. dra *Wł. Dąbrowskiego.*

W miejsce ustępujących Członków Rady P. P. Not.: dra *Wł. Dąbrowskiego*, Prezesa, dra *K. Niecia* (Katowice) i dra *M. Kosały* (Chorzów) — wybrani zostali P. P. Not.:

Dr *Jan Kotas* (Cieszyn), *Tadeusz Stark* (Mikołów), *Karol Jazienicki* (Mikołów).

Rada Notarialna w Katowicach ukonstytuowała się w nowym składzie, wybierając na Prezesa — P. Not. *Antoniego Rostka*, dotychczasowego Wiceprezesa Rady, zaś na Wiceprezesa P. Not. dra *Franciszka Mazurkiewicza.*

RADY NOTARIALNE W KADENCJI 1937—1938

RADA NOTARIALNA W WARSZAWIE

1. *Dr Stanisław Jurkiewicz* — Prezes
2. *Piotr Eydziatt - Zubowicz* — Wiceprezes
3. *Stefan Bełżyński*
4. *Karol Hettlinger*
5. *Jan Jasiński*
6. *Adam Sleszyński*
7. *Władysław Tarnowski* (— Warszawa)
8. *Marceli Bacciarelli* (Grójec)
9. *Bohdan Chełmicki* (Łódź)
10. *Zygmunt Jarczewski* (Częstochowa)
11. *Tadeusz Żenczykowski* (Przasnysz).

RADA NOTARIALNA W POZNANIU

1. *Dr Witold Jeszke* — Prezes
2. *Dr Zygmunt Nowosielski* — Wiceprezes
3. *Czesław Chmielewski*
4. *Dr Edward Korczyński*
5. *Ludwik Wyrzykowski*
6. *Stefan Rosada* (— Poznań)
7. *Dr Edmund Lauterer* (Gniezno)
8. *Franciszek Faralisz* (Rawicz)
9. *Jan Meysner* (Bydgoszcz)
10. *Karol Wyganowski* (Kalisz)
11. *Jan Zakrzewski* (Toruń).

RADA NOTARIALNA WE LWOWIE

1. *Kazimierz Sokol* — Prezes
2. *Eugeniusz Misky* — Wiceprezes
3. *Jan Antoniewicz*
4. *Zenobiusz Kopystiański*
5. *Tadeusz Nawrocki*
6. *Dr Stanisław Szymonowicz* (— Lwów)
7. *Franciszek Górski* (Rawa Ruska)
8. *Bronisław Kowalski* (Dolina)
9. *Kazimierz Limanowski* (Stryj)
10. *Adolf Nitarski* (Przemyśl)
11. *Dr Henryk Szymusik* (Brody).

RADA NOTARIALNA W KRAKOWIE

1. *Ludwik Mleczko* — Prezes
2. *Włodzimierz Jabłoński* — Wiceprezes
3. *Dr Juliusz Dunikowski*
4. *Bogusław Pajor*
5. *Dr Tadeusz Rotter*
6. *Dr Franciszek Szymanowicz* (— Kraków)
7. *Jan Grzybczyk* (Leżajsk)
8. *Adolf Kisielewski* (Dąbrowa)
9. *Dr Józef Krzyżanowski* (Jasło)
10. *Dr Józef Popkiewicz* (Skawina)
11. *Stefan Trętowski* (Miechów).

RADA NOTARIALNA W LUBLINIE

1. *Stefan Smólski* — Prezes
2. *Ignacy Steliński* — Wiceprezes
3. *Stanisław Bielski*
4. *Marian Krzywiec* (— Lublin)
5. *Franciszek Falkiewicz* (Radom)
6. *Dr Adam Kroebl* (Tomaszów)
7. *Tadeusz Moszyński* (Łuck)
8. *Bolesław Skowera* (Iłża)
9. *Sławomir Wąsowicz* (Dubno).

RADA NOTARIALNA W WILNIE

1. *Aleksander Kaliniewicz* — Prezes
2. *Franciszek Rekłajtys* — Wiceprezes
3. *Adam Jundziłł*
4. *Władysław Strzałko* (— Wilno)
5. *Czesław Bojarowski* (Brześć n/B.)
6. *Stanisław Chrząstowski* (Mołodeczno)
7. *Józef Kosmaczewski* (Stołpce)
8. *Stanisław Miłkowski* (Grodno)
9. *Mieczysław Piotrowski* (Słonim).

RADA NOTARIALNA W KATOWICACH

1. *Antoni Rostek* — Prezes
2. *Dr Franciszek Mazurkiewicz* — Wiceprezes
3. *Dr Juliusz Wilusz* (Katowice)
4. *Ferdynand Biliński* (Bielsk)
5. *Karol Jazienicki* (Mikołów)
6. *Dr Józef Kobiela* (Cieszyn)
7. *Dr Jan Kotas* (Cieszyn)
8. *Brunon Kudera* (Mysłowice)
9. *Tadeusz Stark* (Mikołów).

ś. † p.

STANISŁAW KOBYLIŃSKI

MOWA ŻAŁOBNA WYGŁOSZONA NA POGRZEBIE DNIA 17 MAJA R. B.

By Cię pożegnać, *Stanisławie Kobyliński*, zgromadziły się rzesze polskiego ludu śląskiego, wśród którego żyłeś i pracowałeś przez lat 30.

Przybyłeś do nas w r. 1907. Nie było tutaj władz polskich. Wykształconych Polaków u nas prawie nie było. Ludność próbowali germanizować centrowcy, którzy bronili prawa do kierowania nią. Ludność germanizowały władze, urzędnicy, przemysłowcy, kupcy. Jeżeli szkoła uczy po niemiecku, kościół winien iść w te same ślady, wołał jeden z proboszczów, a że mowę ojczystą można zmienić — polecał inny dostojnik. Sejm pruski uchwalił poważną kwotę na budowę teatru w Katowicach, by stanął w mieście gmach, w którym nikt nigdy nie usłyszy słowa polskiego. Położenie ludności polskiej na Śląsku było bez porównania gorsze aniżeli w Poznańskiem lub na Pomorzu lub w innych zaborach.

Gdy przybyłeś do nas, nie minęło jeszcze 5 lat od założenia na Górnym Śląsku Polskiego Towarzystwa Wyborczego. Pod przewodnictwem kilku członków Ligi Narodowej powołała garstka patriotów, zwalczana nie tylko przez niektóre gazety polskie na Śląsku, ale także przez inne gazety polskie, do życia Towarzystwo, które w listopadzie 1902 r. wydało odezwę:

Jesteśmy Polakami: oto wyznanie naszej wiary politycznej. Przedsięwzięliśmy krok wielkiej doniosłości politycznej. Jest to pierwsza zbiorowa próba połączenia całego Narodu polskiego w zaborze pruskim.

Rozpoczęła się walka, do której zjednoczyły się stronnictwa niemieckie. Nie wszyscy Polacy stanęli po stronie Towarzystwa Wyborczego. Walka ta trwała i nigdy się jakby skończyć nie chciała.

Były i trwały czasy, w których — tak powiedział nasz poeta ks. *Damroth* — zaszczyty i ordery czekały tych, którzy sprzedali na targu politycznym wiarę i język ojców.

Stanisławie Kobyliński! Gdy przybyłeś do nas, nie namyślałeś się co do obowiązków narodowych. Nie zważałeś na prześladowania, przykrości lub straty. Dużo synów polskich cytowano za działalność na rzecz sprawy polskiej przed sądy. Gdy się do Ciebie zwrócono, nie odmówiłeś nigdy przyjęcia obrony, nie zważałeś na straty i znałeś wogóle powodu do udzielenia odpowiedzi odmownej. Poza tym pracowałeś nie tylko w towarzystwach, których członkowie pracę dla Polski uważali za najszczytniejszy obowiązek. Gdzie tylko należało, gdzie tylko się zalecało, gdzie tylko można było budzić ducha polskiego i wiarę w wolność Narodu polskiego i w sprawiedliwość dziejową, tam byłeś, tam pracowałeś, tam pomagałeś.

A potem wybuchła wojna światowa. Działaczy polskich, o ile nie mieli się stawić do wojska, aresztowano w dniu mobilizacji na mocy rozkazów aresztowania z maja 1914 r. Gdy ich zwolniono zagrożono im ponownym aresztowaniem za każdą—i najmniejszą działalność na rzecz Polski. Trwały rządy generałów pruskich. Były to czasy niemożliwego ucisku. Życie polskie na Górnym Śląsku jakby zamarło.

Gdy tylko wojna się skończyła, rozpocząłeś, *Stanisławie Kobyliński*, pracę dla sprawy polskiej. Praca ta była niebezpieczniejszą jeszcze aniżeli przed wojną. Rządzili znowu generałowie, ale nie bezpośrednio, bo przez powolnych współpracowników, socjaldemokratów, członków rad żołnierskich, dumnych, że im wolno było zasiadać, im socjaldemokratom, z monarchistycznymi generałami. Hoersing rządził u nas. Hoersing głosował za postanowieniem konstytucji wajmarskiej, że karać wolno tylko na mocy wyroku sądowego, by w jaki tydzień później dać rozkaz do rozstrzeliwania każdej osoby, posiadającej broń. Było to w czasie pierwszego powstania.

Nie bałeś się, *Stanisławie Kobyliński*, żadnego niebezpieczeństwa. Broniłeś mężnie ludność śląską, szukałeś pomocy u zastępców koalicji, założyłeś po pierwszym powstaniu z innymi Polakami osobne biuro, które przyjmowało zażalenia i donosy polskiej ludności.

A gdy się rozpoczęła walna bitwa - plebiscyt — stanąłeś w pierwszym szeregu. Nie zważałeś na żadne niebezpieczeństwo, nie zastraszono Cię napadami ani pogróżkami. Broniłeś placówki do ostatniej chwili.

Witałeś wolność naszą w przekonaniu, że się nowa dla Polski rozpocznie praca.

Byłeś członkiem polsko - niemieckiej komisji granicznej. Jako adwokat należałeś prawie stale do samorządowych władz adwokackich, a urzędy te Ci powierzono, bo byłeś wzorem adwokata-Polaka. A gdy przestałeś być adwokatem, by zatrzymać notariat, nie przestałeś urzędować tak, żeś w pierwszym rzędzie uwzględniał interes Twych klientów. To też nie było i nie ma notariusza na Śląsku, któryby Cię nie uważał za wzór i nie odnosił się z szacunkiem do Ciebie.

Jako obywatel nie znałeś kompromisu, gdy chodziło o dobro Narodu Polskiego. Jako senatora i jako członka Śląskiej Rady Wojewódzkiej szanowali Cię, w równej mierze, przyjaciele i przeciwnicy polityczni.

Pozostaniesz nam wzorem Polaka, który kochał cały Naród i dla całego Narodu pracował bezinteresownie i z narażaniem życia.

Pozostaniesz nam wzorem chrześcijanina, który żył miłością bliźniego i kornie słuchał głosu sumienia.

Pozostaniesz nam wzorem prawnika polskiego, bo zawsze byłeś godnym kapłanem w świątyni prawa i sprawiedliwości.

Byłem zastępcą Polskiego Komisarza Plebiscytowego dla Górnego Śląska. Jako taki składam Ci serdeczne podziękowanie za Twą pracę w najtrudniejszym i najniebezpieczniejszym czasie.

Żegnam Cię imieniem Śląskiej Izby Notarialnej, której członkowie z dumą będą wspominali, że byłeś ich kolegą.

Zasłużyłeś na grób w wolnej polskiej ziemi!

KONSTANTY WOLNY

ADW. DR ZYGMUNT FENICHEL

NIEWAŻNOŚĆ UMOWY Z BRAKU FORMY PIŚMIENNEJ (NOTARIALNEJ) A ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

I. Przez formę czynności prawnej rozumiemy środki, jakimi się dana osoba posługuje, celem wyrażenia swej woli, mającej wywołać skutki prawne. Prawo pozytywne wymaga dla pewnych czynności formy piśmiennej, dla innych zaś nie stawia żadnego wymogu.

W dalszych rozważaniach zajmę się głównie formą piśmienną, a raczej jednym z głównych jej rodzajów, to jest formą notarialną.

O ile chodzi o rozwój historyczny prawa w tym kierunku, to stwierdzić należy, że w dziedzinie prawa obligacyjnego nastąpiło przejście z zasady formalności do zasady nieformalności. [1]) I tak np. podczas gdy prawo pospolite zezwalało na wyrażenie woli w każdej formie, to *Landrecht* pruski żądał dla ważności czynności prawnych, mających za przedmiot wartość ponad 50 talarów, formy piśmiennej (I.5 § 131), a przy niektórych czynnościach, jak n. p. przeniesieniu własności nieruchomości wymagał formy sądowej lub notarialnej (I.10 § 15). Kodeks Nap. nie wymaga wprawdzie formy piśmiennej dla ważności czynności prawnych, ale nie dopuszcza dowodu z świadków przy czynnościach prawnych o wartości ponad 150 franków (art. 1341, 1353, 1715, 1834, 1923, 1985, 2044 i 2083). Słusznie uważa się odnośnie Kod. Nap., że zasada swobody co do formy doznaje tu tylu wyjątków, że przeciwna zasada staje się niemal regułą. [2])

Kod. cyw. austr. z 1811 r. przyjął zasadę, że umowa zawarta być może bez przestrzegania jakiejkolwiek formy. Według § 883 K. c., umowa może być bowiem zawarta słownie lub na piśmie, sądownie lub pozasądownie, przy świadkach lub bez nich, a sposób zawarcia nie ma wpływu na obowiązki strony prócz przypadków w ustawie określonych. *Zeiler*, twórca kod. cyw. austr. uważa, że dla zobowiązania wystarcza dowolna forma, a to w myśl zasady *ein Mann, ein Wort*. W ten sposób przeciwstawił się *Zeiler* zasadom głoszonym przez prawo pruskie.

Zasadę wolności co do formy przyjęły kod. saski (§ 100, 821), kod. handl. niem. i austr. (art. 317) oraz kod. szwajc. zob. Jeśli wprowadzono w ustawodawstwie cywilnym dawniejszym wymogi co do formy, to do czynności handlowych przepisy te zastosowania nie miały. Na tym stanowisku stanął kod. handl. niem. z 1861 i oparty na nim kod. handl. austr.

Kod. cyw. niem. z 1896 przyjął zasadniczo zasadę swobody co do formy.

O ile chodzi o kodeks zobowiązań, to prof. *Longchamps* w uzasadnieniu projektu uważa, że kodeks ten zasadniczo formy nie wymaga i stoi na gruncie nieformalności, wobec czego oświadczenia woli można składać w sposób dowolny, co zresztą wynika z art. 29. [3])Zapatrywania tego w całości nie podzielam, gdyż trudno mówić o swobodzie co do formy, gdy K. z. w całym szeregu przepisów żąda stwierdzenia pismem dla celów dowodowych *(ad probationem)*. Kod. cyw. niem. i austr. żądały też wprawdzie w niektórych wypadkach piśmiennej formy, ale tylko dla ważności aktu *(ad solemnitatem)*, a nie dla celów dowodowych. Dlatego to trudno jest przyjąć, że K. z. zasadniczo formy nie wymaga, skoro obojętne, czy dla ważności czy dla celów dowodowych, przeważnie formy piśmiennej żąda.

Dlaczego ustawodawca wprowadza w niektórych

[1]) *Longchamps*, Zobowiązania, str. 104.

[2]) *Till*, Wykład nauki o stosunkach obowiązkowych, str. 106.

[3]) Uzasadnienie projektu K. z., str. 158.

przypadkach wymóg formy piśmiennej? Chodzi o to w pierwszym rzędzie, by strony skłonić do głębszego zastanowienia się i tym samym utrudnić szybką decyzję bez rozważenia *pro* i *contra*. Jeśli strony nadały pewnemu oświadczeniu formę piśmienną, to tym samym niedwuznacznie dały wyraz temu, że chcą być związane. Nie są to tylko pertraktacje, ale definitywne oświadczenia. [4]) Forma piśmienna utrudnia dalej możność odmiennego przedstawienia zobowiązania, a nadto stanowi dowód na treść umowy, gdyż dowód ze świadków często zawodzi (*Longchamps*, Zobowiązania, str. 104). Do tych zalet formy piśmiennej dodaje *Planiol*, o ile chodzi o formę notarialną, że udział notariusza jest gwarancją ścisłego zachowania przepisów prawa i prawdziwości aktu. [5])

II. Tak nauka, jak i prawo pozytywne, odróżnia ustawową i umowną formę piśmienną. O pierwszej mówimy wtedy, gdy ustawa żąda tej formy, o drugiej zaś, gdy strony uczyniły zależnym zawarcie umowy od jej zachowania. Nas w pierwszym rzędzie interesuje forma wymagana przez ustawę, a nie przez umowę stron.

Wyżej już wspomniałem, że kodeks zobowiązań w niektórych przypadkach żąda dla ważności aktu formy piśmiennej lub też formy aktu notarialnego, zagrażając za nieprzestrzeganie tej formy nieważnością, a oprócz tego zaś wymaga w szeregu przypadków formy dla celów dowodowych. Z rozważań naszych wyeliminuję przepisy, dotyczące formy *ad probationem.*

Art. 109 K. z. w § 1 postanawia, że ważność oświadczenia woli zależna jest od zachowania szczególnej formy tylko w przypadkach, w których ustawa lub umowa wyraźnie wymaga zachowania pewnej formy pod rygorem nieważności. Z brzmienia tego przepisu wynika, że nie może on być rozszerzająco interpretowany i że rygor nieważności może być tylko w tych przypadkach stosowany, gdy ustawa wyraźnie tak postanawia. Nie można zgodzić się z poglądem, że czasem przepisy o formie muszą być rozszerzająco interpretowane *(Ehrenzweig).* Również za daleko idzie interepretacja, że nie muszą być użyte słowa „pod rygorem nieważności", ale z odnośnego przepisu ustawowego lub postanowienia umownego może rygor nieważności wynikać. [6]) Uważam, że o ile dany przepis pochodzi z czasów po wejściu w życie K. z., to zasadniczo wrazie braku rygoru nieważności, nie można mu w drodze interpretacji rygoru takiego nadawać. O ile zaś chodzi o przepisy z przed wejścia w życie K. z., a które nadal zachowały moc, to tu z sensu i treści odnośnego przepisu może rygor nieważności wynikać. Trudno bowiem do tych przepisów stawiać te same wymogi, jak do przepisów wydanych po I.VII.1934 (p. ust. IV).

Przepisy o formie stanowią *ius cogens* i nie mogą być umową stron uchylone.

Forma piśmienna (notarialna), o ile jest przez ustawę wymagana, konieczna jest tylko dla tych czynności, dla których ustawa ich żąda. Jeżeli np art. 145 K. h. żąda dla zawarcia spółki komandytowej formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, to nie wynika z tego, by wszystkie stosunki prawne, dotyczące tej spółki, musiały być w tej formie zawarte. Art. 145 K. h. żąda formy notarialnej tylko dla zawarcia tej spółki, natomiast uzupełnienie i rozwiązanie tej spółki może być pismem stwierdzone (art. 109 K. z.), niekoniecznie w formie aktu notarialnego. [7]) Jeśli zatem np. spólnicy chcą unormować wynagrodzenie za pracę, to mogą to uczynić poza aktem notarialnym. Forma ta wymagana jest tylko dla tej czynności, o której ustawa wyraźnie wspomina.

O ile chodzi o umowę przedwstępną (art. 62 K. z.), to przyjąć należy, że jeśli ustawa żąda formy notarialnej dla umowy samej (np. art. 82 pr. o notariacie), to również wymagana ona jest dla umowy przedwstępnej. [8]) Na tym stanowisku stała nauka [9]) i orzecznictwo do prawa austriackiego i niemieckiego.

W ostatnich czasach wydane zostało dobrze uzasadnione orzeczenie S. N. w Warszawie (C. II. 1219/36) o treści następującej:

W przepisie art. 82 prawa o notariacie (Rozp. Prez. Rzp. z dnia 27. października 1933 r. Dz. U. poz. 609) nakazano pod grozą nieważności formę aktu notarialnego dla umów o przejście prawa własności do nieruchomości, jest to zatym przepis prawa bezwzględnie wiążącego. Sąd Najwyższy podziela w zupełności pogląd Sądu Okręgowego, że nie tylko taka umowa, lecz także ugodzenie się stron na zawarcie umowy w czasie późniejszym (§ 936 u. c.) wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego. Za trafnością takiej wykładni przemawia argument, że inaczej w drodze obejścia prawa można by za pomocą nieformalnej umowy z § 936 u. c. wymusić na kontrahencie zeznanie kontraktu głównego mimo, że ustawa do ważności tego kontraktu wymaga uroczystej formy aktu notarialnego, mającej na celu ochronę kontrahentów przed pośpiesznym i nieprzemyślanym aktem pozbycia lub nabycia nieruchomości. — (*P. N.*, Nr. 6 r. b., str. 16).

Odosobnione były orzeczenia S. N. w Wiedniu (G. 12517), że ustna umowa o sporządzenie aktu notarialnego, koniecznego dla zamierzonej czynności jest ważna i skuteczna.

---

[4]) *Ehrenzweig, Allgemeiner Teil,* str. 249.

[5]) *Planiol,* Zobowiązania, str. 25.

[6]) *Longchamps, o. c.* str. 105.

[7]) *Dziurzyński — Fenichel — Honzatko,* Kodeks handlowy, str. 268.

[8]) *Wróblewski,* Austr. kod. cyw., str. 797.

[9]) *Ehrenzweig, o. c.* str. 249.

Słuszny jest zatem pogląd, że umowa przedwstępna i umowa przyrzeczona są dwoma stadiami definitywnej umowy i że dla zawarcia definitywnej umowy muszą przy obu jej stadiach zajść warunki dla niej przepisane. [10])

III. O ile strony nie zachowały wymaganej formy piśmiennej (notarialnej) zagrożonej nieważnością — powstają skutki z nieważności wynikające.

Już prawo rzymskie określało *negotium nullum, emptio nulla* — dla oznaczenia, że dana czynność pozbawiona jest wszelkiego znaczenia prawnego. Kod. cyw. niem. uważa za nieważną tego rodzaju czynność prawną, która z uwagi na skutki uważana jest za niepodjętą (§ 108 — *als ob es nicht vorgenommen wäre).*

Nieważność może być całkowita lub częściowa. W razie częściowej nieważności, postanowienia nieobjęte nieważnością pozostają w mocy, chyba gdyby przypuszczać należało, że bez postanowień, dotkniętych nieważnością, nie byłyby strony zawarły umowy (art. 56 § 2 K. z.). [11])

Jeżeli strony nie zachowały formy przewidzianej ustawą, a zagrożonej nieważnością, to umowa ta zgodnie z art. 56 § 1 K. z. jako sprzeczna z ustawą jest nieważna. Jeżeli umowa jest nieważna z powodu nieprzestrzegania formy, nie trzeba żądać w drodze powództwa unieważnienia jej, gdyż „co jest nieważne, nie istnieje, nie może się ani skończyć, ani być zniszczone". [12]) Paremia rzymska powiada, że— *qui contra legem agit, nihil agit,* wobec czego niema potrzeby występować przed sądem z żądaniem o unieważnienie.

Następstwem nieważności umowy z powodu nieprzestrzegania formy jest, że wszystko co na jej podstawie zdziałano, upada. Nie mają znaczenia zatem umowy uboczne, np. o zadatek, odszkodowanie umowne, prawo zastawu, poręczenie i t. d. [13]) Nieważność zobowiązania pociąga za sobą obowiązek zwrotu otrzymanego świadczenia, chyba że zobowiązanie po spełnieniu świadczenia stało się ważnym (art. 130 K. z.).

Jeśli umowa jest nieważna z powodu braku formy, nie można żądać jej dopełnienia, na co zwrócił już uwagę *Ihering.* Pozew o zawarcie takiej umowy musi być oddalony. Obojętne jest dla oceny sprawy, czy strony przed zawarciem umowy w ustawowej formie, wręczyły sobie jakieś kwoty, które nazwały zadatkiem wzgl. zaliczką. O zadatku nie może tu być mowa, gdyż z tą instytucją mamy wtedy do czynienia, gdy strony zawarły umowę *(verba legis* — art. 74 § 1 K. z.). Ponieważ w przypadku nieprzestrzegania formy, o zawarciu umowy nie ma mowy, dlatego też nie można złożonej kwoty nazywać zadatkiem, ani też w konsekwencji, wrazie niewykonania umowy ją zatrzymywać lub też żądać sumy dwukrotnie wyższej. Nie tylko jednak nie można żądać dopełnienia takiej umowy, ale również nie można domagać się odszkodowania z powodu jej niewypełnienia (art. 239 K. z.). Nemożność żądania dopełnienia umowy pociąga za sobą bowiem w konsekwencji niemożność żądania z tego powodu odszkodowania. Wynika to z następujących rozważań. Wrazie niedopełnienia zobowiązania z istniejącej już umowy, nie powstaje całkiem nowe zobowiązanie, lecz następuje modyfikacja istniejącego już stosunku. Pretensja odszkodowawcza powstaje tu o tyle tylko, o ile ważny jest podstawowy stosunek prawny, z którego odszkodowanie się wywodzi. [14]) Różnica między odpowiedzialnością za szkodę *ex contractu* a *ex delicto* jest ta, że wrazie niedopełnienia zobowiązania z umowy odpowiada się bez względu na winę, chyba że niewykonanie jest następstwem okoliczności, za które dana strona nie odpowiada (art. 239 K. z.). Nadto szkoda *ex delicto* jest samoistnym źródłem zobowiązania.

Nieważna umowa nie pociąga za sobą żadnych zobowiązań nie tylko *inter partes,* ale również w stosunku do osób trzecich. Trafnie dał temu wyraz S. N. w jednym z najnowszych orzeczeń C. II. 1979/36, które w skróceniu brzmi:

Wedle przepisu art. 517 K. z. kto przyrzeka drugiemu wynagrodzenie za nastręczenie sposobności do zawarcia umowy z inną osobą albo za pośredniczenie przy zawarciu takiej umowy, obowiązany jest zapłacić tylko wtedy wynagrodzenie, gdy umowa zostanie zawarta wskutek zabiegów pośrednika. Z przepisu zaś art. 109 § 1 K. z. wynika, że ważność oświadczenia woli zależna jest od zachowania szczególnej formy tylko w przypadkach, w których ustawa wyraźnie wymaga zachowania pewnej formy pod rygorem nieważności, przepis zaś art. 82 § 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. prawa o notariacie (Dz. U. nr. 84, poz. 609) stanowi, że umowy o przejście prawa własności do nieruchomości powinny być pod nieważnością samej umowy sporządzone w formie aktu notarialnego. Gdy zatym pozwani nie zawarli umowy notarialnej o kupno — sprzedaż nieruchomości, nie nastąpiła ważna umowa, a umowa ustna, jaka miała miejsce między stronami, nie ma znaczenia (art. 82 § 1 prawa o notariacie). Dlatego zgodnie z przepisem art. 517 K. z. powodowi nie należy się żadne wynagrodzenie, skoro nie doszła do skutku ważna umowa. — (*P. N.,* Nr. 6 r. b., str. 17).

IV. Kodeks zobowiązań żąda zachowania formy piśmiennej pod rygorem nieważności dla udzielenia pełnomocnictwa ogólnego (art. 96 § 1 K. z.), dla udzielenia pełnomocnictwa do umowy, do której ważności wymagana jest forma pisemna (art. 96 § 2 K. z.) i dla układu zbiorowego (art. 445 K. z.).

---

[10]) *Blei,* Umowa przedwstępna, str. 87.

[11]) *Fenichel,* Nieważność i bezskuteczność oraz sposoby zakończenia stosunku prawnego według K. z. (Gł. Adw. II/34).

[12]) *Planiol,* Zobowiązania, str. 140.

[13]) *Till,* Nauka ogólna austr. pr.cyw., str. 374.

[14]) *Till,* Wykład nauki o stosunkach obowiązkowych, str. 333.

Natomiast formy aktu notarialnego wymaga K. z. pod rygorem nieważności dla udzielenia pełnomocnictwa, do której ważności potrzebna jest forma notarialna (art. 96 §2 K. z.), do umownego podstawienia nowego wierzyciela w prawa dawnego (t. zw. konwersja długów z art. 178 p. 2 K. z.), dla oświadczenia darczyńcy, jeżeli przysporzenie majątkowe na rzecz obdarowanego nie następuje przez samo zawarcie umowy lub równocześnie z nią (art. 358 § 1 K. z.) i dla umowy o dożywocie (art. 600 K. z.). W uzasadnieniu projektu zaznaczono wyraźnie, że K. z. przyjmuje formę pod nieważnością, gdy sankcja nieważności jest wyraźnie wypowiedziana. Ustawy szczególne, które wejdą po wejściu w życie K. z. muszą wyraźnie zawierać rygor nieważności z powodu braku formy, gdyż w przeciwnym razie będzie miał zastosowanie art. 110 K. z. [15])

Nadto na obszarze obowiązywania K. c. austr., zgodnie z art. 137 pr. o not. obowiązuje nadal ust. austr. z 25.VII.1871 wymagająca formy aktu notarialnego dla ważności umów sprzedaży, zamiany, pożyczki i o rentę między małżonkami, a nadto dla umowy spadku (§ 1278 Kod. cyw. austr.). Powyższa ust. austr. z 1871 r. była w swoim czasie przedmiotem ostrej krytyki, a *Unger* nazwał ją „nieudałą ustawą" *(ein misslungenes Gesetz)*.

Kodeks handlowy żąda farmy aktu notarialnego pod rygorem nieważności dla zawarcia spółki komandytowej (art. 145 K. h.), dla umowy spółki z ogr. odp. (art. 162 K. h.), dla oświadczenia nowego wspólnika o przystąpieniu do spółki (art. 256 K. h.), dla statutu spółki akcyjnej (art. 308 K. h.), dla zgody na zawiązanie spółki akcyjnej i brzmienie statutu oraz na objęcie akcyj przez założycieli samych lub łącznie z osobami trzecimi (art. 314 K. h.). Nadto formy piśmiennej wymaga K. h. pod rygorem nieważności dla udzielenia prokury (art. 60 k. h.) — (chociaż o tym wyraźnie nie mówi), dla zbycia udziału w całości lub w części oraz zastawienia udziału (art. 180 K. h.).

Również art. 3 ust. o ochronie lokatorów co do wymogu formy piśmiennej należy uznać jako zaopatrzony rygorem nieważności mimo braku odnośnego zastrzeżenia, co wynika tak z treści jak i celu tego przepisu oraz całej ustawy. Chodzi tu bowiem o przepis pochodzący z czasów przed wejściem w życie K. z., które to przepisy przeważnie rygoru tego nie zawierają. [16])

W końcu najbardziej wżynającym się w życie jest art. 82 prawa o notariacie z 27.X.1933, który wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności dla umów o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości. Również dla umowy przedwstępnej dotyczącej powyższych umów, wymagana jest forma aktu notarialnego. [17])

Nie wyliczam tu przepisów dotyczących formy piśmiennej zagrożonej nieważnością z wszystkich polskich ustaw, gdyż chodzi mi w pierwszym rzędzie o przypadki, jakgdyby „codzienne".

Brak formy wymaganej przez ustawę pod rygorem nieważności winien być przed Sąd uwzględniony z urzędu, bez względu na wniosek stron. Sąd może brak ten uwzględnić w każdej instancji. Na tym stanowisku stały nauka i orzecznictwo do kodeksów obowiązujących na ziemiach Polski przed K. z., a wyjątkowo napotykaliśmy inne orzeczenia austr. (G. 6122 i 13099).

Żadna z stron nie może wrazie nieprzestrzegania tej formy powoływać się na zasady lub zwyczaje uczciwości w obrocie (Rg 78/354), gdyż inaczej, jak powiada Sąd Rzeszy, stworzonoby prawo *contra legem* i przepis o formie nie przedstawiałby żadnej wartości.

Czy brak formy może być sanowany? Może to nastąpić tylko przez zawarcie aktu w formie przez prawo wymaganej, wobec czego o sanowaniu mowy tu niema. Tego rodzaju „potwierdzenie" nie ma też mocy wstecznej, lecz wywiera skutki dopiero od chwili zawarcia.

Brak formy, powodujący nieważność, może być jednak usunięty wskutek pewnych zdarzeń późniejszych działających sanująco. Do zdarzeń tych zaliczyć należy wykonanie nieformalnej darowizny (art. 358 § 2 K. z.), wpis do rejestru handlowej spółki z ogr. odp. (art. 173 K. z.) i spółki akcyjnej (art. 337 K. h.) i upływ pięciu lat od ich zarejestrowania.[18])

Czy niezachowanie formy, zagrożonej nieważnością rodzi zobowiązania niezupełne (naturalne)? [19]) Odnośnie Kod. cyw. niem. przyjmowało dawniej szereg uczonych w związku z §§ 313, 518 i 766 *(Ubbelohde, Kipp* i *Schreiber)*. Dzisiejsza nauka prawa w Niemczech pogląd ten odrzuca *(Leonhard, Oertman, Enneccerus)* i przyjmuje, że czynności prawne, nie zdziałane w przepisanej ustawą formie, są nieważne i nie wywołują żadnych zobowiązań. Nie powstaje tu zatem także zobowiązanie naturalne. W Francji przyjmuje się, że darowizna między żyjącymi dokonana z podpisem prywatnym, nie wywołuje skutków prawnych, dopóki darczyńca żyje, a jako nieważna z uwagi na formę winna być na nowo sporządzoną (art. 1339). Z chwilą jednak śmierci darczyńcy, spadkobiercy mogą być uważani za związanych tą darowizną, wobec czego przyjmuje się, że

[15]) Uzasadnienie projektu, str. 159.

[16]) *Fenichel*, Ustawa o ochronie lokatorów, str. 75.

[17]) *Allerhand*, Prawo o notariacie, str. 124.

[18]) *Longchamps, o. c.*, str. 107.

[19]) *Fenichel*. Zobowiązania niezupełne (naturalne) w K. z. (N. K. Z. 16/36 i nast.).

darowizna taka obarcza sukcesorów zobowiązaniami naturalnymi. To samo przyjmuje się odnośnie testamentów nieważnych ze względu na formę. [20])

O ile chodzi o prawo austriackie, to według § 1432 K. c. przyjmuje się, że zobowiązania nieważne z powodu braku formy mają ten skutek, że nie można żądać zwrotu dokonanego na ich zasadzie świadczenia. W praktyce miało to znaczenie przy darowiźnie dokonanej bez zachowania formy, przy zobowiązaniach nałożonych nieformalnym rozporządzeniem ostatniej woli (również wynikających z nieformalnie uczynionego zapisu) i przypadkach wymienionych w § 1 ust. z 25.VII. 1871 o przymusie notarialnym. [21])

O ile chodzi o kodeks zobowiązań przyjąć należy, że nieprzestrzeganie formy, zagrożonej nieważnością, nie powoduje żadnego zobowiązania również niezupełnego, szczególnie że K. z. nie przyjął przepisu, analogicznego do § 1432 K. c. austr.

V. Kodeks zobowiązań przyznaje w kilku przypadkach mimo nieważności umowy prawo żądania wynagrodzenia szkody.

I tak według art. 54 K. z. — „kto ukrywając podstępnie swą niezdolność do działań prawnych, składa oświadczenie woli drugiej osobie, która nie mogła się z łatwością przekonać o niezdolności składającego oświadczenie, ten obowiązany jest do naprawienia szkody, jaką druga strona ponosi przez to, że zawarła umowę, nie wiedząc o jej niezdolności". Przepis ten jest w łączności z art. 53 K. z. Jeżeli bowiem przedstawiciel ustawowy osoby niezdolnej do działań prawnych, nie potwierdzi umowy z nią zawartej, to druga strona, która działa w dobrej wierze i została podstępnie wprowadzona w błąd, może żądać odszkodowania. Odszkodowanie przyznane tu stronie nie jest identyczne z odszkodowaniem wynikłym z niewykonania umowy, gdyż wtedy stronie należy się wszystko coby miała, gdyby umowa została wykonana. Natomiast według art. 54 K. z. należy się stronie t. zw. ujemny interes umowny *(das negative Vertragsinteresse)*, to znaczy należy jej wynagrodzić to, coby miała, gdyby umowy nie była zawarła. Należy się jej więc zwrot wydatków i innych strat, jakie poniosła, ufając, że umowa zostanie zawarta.

Drugim przypadkiem w K. z. gdzie ustawodawca przyznaje odszkodowanie mimo nieważności umowy jest przypadek niemożności świadczenia tak faktycznej jakoteż prawnej (art. 57 K. z.). Przepisu tego nie można rozszerzać na umowy sprzeczne z porządkiem publicznym, ustawą lub dobrymi obyczajami. I tu dochodzić można tylko ujemnego interesu.

Trzeci przypadek odpowiedzialności za ujemny interes normuje art. 101 § 3 (pełnomocnik).

Niektórzy przyjmują, że przypadki ujemnego interesu unormowane w K. z. w art. 54, 57 i 101 K. z. nie są wyczerpujące. Prof. *Gwiazdomorski* trafnie uważa odnośnie umowy przedwstępnej, że § 3 art. 62 K. z. obejmuje przypadki, w których umowa przedwstępna spełnia nie tylko własne wymogi ważności, ale także i wszelkie wymogi ważności umowy głównej, zaś w § 4 art. 64 mowa jest o przypadkach, w których umowa przedwstępna spełnia wprawdzie wszystkie własne wymogi ważności, nie spełnia jednak jednego lub kilku wymogów ważności umowy głównej. Nie należą tu zd. prof. *Gwiazdomorskiego* przypadki, gdy umowa przedwstępna nie spełnia nawet własnych wymogów ważności. W dalszych swych wywodach przyjmuje prof. *Gwiazdomorski* (wbrew brzmieniu zd. m. art. 62 § 4 K. z., z któregoby wynikało, że dochodzić można dodatniego t. zw. pozytywnego interesu), że chodzi tu tylko o ujemny interes. Również w art. 73 K. z. jest zd. prof. *Gwiazdomorskiego* mowa o odszkodowaniu a w rzeczywistości zaś jest to tylko interes ujemny.[22]). Tak więc art. 54, 57 i 101 K. z. nie wyczerpałyby wszystkich przypadków t. z. ujemnego interesu.

Wspomnieć należy o ciekawej interpretacji art. 253 K. z. przez p. Dra *Kurzera* w związku z ujemnym interesem.[23]) Bez względu jednak na to, czy art. 54, 57 i 101 K. z. wyczerpują czy też nie wyczerpują przypadków t. zw. ujemnego interesu, dla naszego problemu stwierdzić należy, że brak jest przepisu, że niezachowanie formy zobowiązuje do odszkodowania interesu ujemnego. Wyżej już była mowa o tym, że o t. zw. interesie dodatnim nie może być mowy, skoro umowa jest nieważna.

VI. Z poprzednich wywodów wynika, że jeśli nie zachowano formy piśmiennej wzgl. notarialnej, zagrożonej rygorem nieważności, nie można żądać ani dopełnienia umowy, ani też odszkodowania z powodu niewypełnienia zobowiązania.

Chodzi o to, czy strona ponosząca winę w niezachowaniu formy nie odpowiada za *culpa in contrahendo* wzgl. *ex delicto?*

Ciekawe postanowienie w tym kierunku zawiera § 403 Kod. cyw. sowieckiego, według którego, jeśli umowa jest nieważna z powodu niezachowania formy, każda strona, za to odpowiedzialna, obowiązana jest wynagrodzić stronie drugiej pozytywną jej szkodę.

---

[20]) *Planiol, o. c.*, str. 137.

[21]) *Sommerstein,* Rola zobowiązania naturalnego w nowoczesnej cywilistyce, str. 57.

[22]) *Gwiazdomorski,* Umowa przedwstępna w K. z., str. 459 i nast.

[23]) *Kurzer,* Umowny interes ujemny w K. z. (Głos Adw. IX/34).

W Niemczech *Savigny* nie uznawał odpowiedzialności za *culpa in contrahendo* (skrót *c. i. c.). Ihering* przyjmował, że *dolus* i *culpa lata* powodują odpowiedzialność również przy nieważnych umowach, gdyż nieważność umowy pociąga za sobą tylko ten skutek, że nie można żądać dopełnienia umowy, nie znaczy to jednak, by innych skutków nie mogła wywierać. Jeśli jednak strona druga wiedziała o nieważności, nie może żądać odszkodowania. *Leonhard* i *Krückman* żądali odpowiedzialności również za *c. i c.* Sąd Rzeszy poszedł częściowo za poglądem *Leonharda* i przyjął, że pertraktacje stanowią z samym zawarciem umowy jedną całość, wobec czego strona ma również zobowiązania przy pertraktacjach, za które odpowiada. Nauka prawa posługuje się tu analogią z odpowiedzialności z § 122, 179 i 307 Kod. cyw. niem. (treść tych art. jest podobna do art. 54, 57 i 101 K. z.) i przyjmuje odpowiedzialność za ujemny interes w wszystkich przypadkach, gdy umowa jest z winy strony drugiej nieważna, chyba że nieważność ta była tej stronie wiadoma *(Kuhlenbeck, Siber).* Za orzecznictwem Sądu Rzeszy (115/43, 119/166, 129/284) przyjmują uczeni, jak *Oertman, Enneccerus,* odpowiedzialność za oświadczenia przy pertraktacjach. Odpowiedzialność ta ma specjalnie miejsce przy *dolus in contrahendo.* Sąd Rzeszy przyjmował niekiedy, że na nieważność z powodu braku formy nie może się ta strona powoływać, która stronę drugą wprowadziła w błąd co do tego, że nie potrzeba formy.

O ile chodzi o K. z., to kodeks ten nie przyjął ogólnej zasady odpowiedzialności za *c. i. c.,* przewiduje natomiast w konkretnych w ustawie wymienionych przypadkach odpowiedzialność (art. 54, 57 i 101) za t. zw. ujemny interes.

Za nieprzestrzeganie formy zagrożonej nieważnością, nie należy się zatem stronie drugiej odszkodowanie, gdyż K. z. tego nie przewiduje. Zasadniczo przyjąć należy, że niema tu odpowiedzialności ani za *c. i. c.* ani też *ex contractu.*

Na nieścisłość podziału przypadków wyrządzenia szkody *ex contractu* i *ex delicto* słusznie zwraca uwagę *Longchamps* (Zobowiązania, str. 226), gdy odpowiada się nie tylko za niewykonanie zobowiązań, wynikających z umowy, ale i z innych zdarzeń, a o ile chodzi o odszkodowanie *ex delicto,* to dodać należy, że obowiązek ten powstaje również wrazie wyrządzenia szkody przez zwierzęta (art. 149 K. z.), rzeczy (art. 151 K. z.) lub siły przyrody (art. 152). Mimo to K. z. używa nazwy „czyny niedozwolone“ dla podkreślenia, że chodzi tu w pierwszym rzędzie o szkodę deliktową.

Strona druga nie może się powoływać na to, że pertraktujący wprowadził ją w błąd (nawet podstępnie) i że dlatego należy się jej odszkodowanie. Gdyby przyjąć bowiem w tym przypadku odpowiedzialność, to byłoby to naruszeniem zasady, że *ignorantia iuris nocet.* Nieznajomością ustawy nikt tłumaczyć się nie może, dlatego też strona nie może powoływać się na to, że uwierzyła zapewnieniom strony przeciwnej, że forma piśmienna (notarialna) nie jest potrzebna.

Czy można jednak przyjąć w tych przypadkach odpowiedzialność *ex delicto,* jeżeli zajdą ogólne warunki odpowiedzialności? (art. 134 K. z.). Odpowiedź na pytanie to winna wypaść zasadniczo twierdząca. Musiałyby jednak zajść wszystkie elementy wymagane w tym przypadku, to znaczy musiałaby zajść wina jednej strony i szkoda strony drugiej oraz musiałby zachodzić między nimi związek przyczynowy. Strona przeciwna będzie w obronie swej powoływała się na to, że nie może być mowa o szkodzie, skoro zobowiązanie jest nieważne, oraz że niema związku przyczynowego, gdyż ewent. szkoda powstała z powodu nieprzestrzegania formy ustawowej, a nie z jej działalności. Od okoliczności konkretnego przypadku zatem zależeć będzie, czy w tych przypadkach odpowiedzialność *ex delicto* będzie mieć miejsce.

UCZCZENIE ZASŁUG P. PREZESA Z. HÜBNERA

W ostatniej chwili przed przystąpieniem do druku numeru — notujemy, że na Walnym Zgromadzeniu Notariuszów Izby Warszawskiej w dniu 30 maja r. b., odbyło się manifestacyjne uczczenie zasług ustępującego z powodów ustawowych po przeszło trzechletniej pracy — pierwszego Prezesa Rady Notarialnej w Warszawie P. *Zygmunta Hübnera.*

Po przemówieniu Wiceprezesa Rady P. Dra *Stanisława Jurkiewicza,* który w podniosłych słowach podkreślił zasługi ustępującego Prezesa i złożył Mu w imieniu Izby słowa serdecznego podziękowania, pokryte gorącymi manifestacyjnymi oklaskami wszystkich zgromadzonych, nastąpiło wręczenie daru pamiątkowego ufundowanego przez ogół Członków Izby, w postaci znakomicie wykonanego portretu pędzla Norblina.

Głęboko wzruszony tymi wyrazami wdzięczności i uznania P. Prezes *Hübner* podziękował w serdecznych słowach.

Szczegóły podamy w następnym numerze — w sprawozdaniu z Walnego Zgromadzenia.

„Przegląd Notarialny“, który P. Prezesowi *Hübnerowi* tak wiele zawdzięcza, gorąco przyłącza swój skromny głos do manifestacji Walnego Zgromadzenia stołecznej Izby Notarialnej.

DR STEFAN BREYER

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI POWSTAŁYMI Z PARCELACJI (USTAWA Z 14 KWIETNIA 1937)

Ustawa z dnia 14 kwietnia 1937 r. o ograniczeniu obrotu nieruchomościami powstałymi z parcelacji (Dz. U. R. P. Nr. 36 poz. 272), weszła w życie w dniu ogłoszenia, to jest w dniu 14 maja b. r. Chociaż do tej chwili nie ukazały się jeszcze rozporządzenia wykonawcze, większość przepisów tej ustawy jest natychmiast wykonalna. Dla ułatwienia orientacji w tych przepisach podajemy następujące uwagi:

I. Zakres stosowania ustawy. — Ustawa stosuje się do gospodarstw powstałych w drodze parcelacji nieruchomości ziemskich bez względu na to, kto był właścicielem parcelowanej nieruchomości (art. 1), o ile parcelacja miała miejsce po dniu ogłoszenia ustawy, zatem po dniu 14 maja b. r. (art. 15). Takie ujęcie sprawy nasuwa w okresie przejściowym pewne wątpliwości. Chodzi mianowicie o to, czy ustawa ma zastosowanie tylko do tych nieruchomości, które na podstawie prawomocnych orzeczeń komisarzy ziemskich wydanych jeszcze przed dniem 14 maja b. r., objęte zostały formalnymi umowami, zawartymi po dniu 14 maja b. r., czy też obejmuje ona tylko te sprawy, w których orzeczenia komisarzy ziemskich wydane zostały po dniu 14 maja b. r., innymi słowy, czy miarodajną jest data kontraktu, czy też orzeczenia władzy ziemskiej.

Sprawa ta wymaga autorytatywnego wyjaśnienia Ze swej strony uważamy, że sprawiedliwszem rozwiązaniem tej wątpliwości jest orientowanie się na datę orzeczenia władzy ziemskiej. Wprawdzie orzeczenie to samo przez się nie stanowi jeszcze przeniesienia własności, lecz ustala ono warunki pod jakimi to przeniesienie w drodze parcelacji ma nastąpić. Wydanie orzeczenia poprzedza szereg czynności wstępnych, zarówno ze strony zainteresowanych osób jak i władz, pociągających za sobą pewne koszta. Nowa ustawa nakłada na nabywców dotkliwe ograniczenia, co może spowodować odstąpienie ich od umowy i narazić ich na straty materialne. Z drugiej strony z faktu, iż ustawa nakłada na notariuszów bezwzględny obowiązek zamieszczania w aktach parcelacyjnych wzmianki o ograniczeniach wynikających z omawianej ustawy, wynikałoby pośrednio, że w rozumieniu ustawy decydująca jest chwila sporządzenia aktu. W takich wypadkach zdarzyć się może, że jeżeli w jednej i tej samej parcelacji na podstawie tego samego orzeczenia część kontraktów zostanie sporządzona przed dniem 14 maja, a część po dniu 14 maja b. r., nabywcy w obu wypadkach byliby rozmaicie traktowani i jedni zostaliby poddani wielkim ograniczeniom prawa własności, drudzy zaś byliby od tych ograniczeń wolni. Praktyczne wyjście z tych przejściowych trudności o ile chodzi o notariuszów, omawiamy w ustępie p. t. „Rola notariuszów".

Spod działania omawianej ustawy wyłączone są w myśl art. 1 grunta określone w art. 53 rozporządzenia Prez. z 16. lutego 1928 o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr. 23 poz. 202) w brzmieniu ustawy z dnia 14 lipca 1936 (Dz. U. R. P. Nr. 56 poz. 405). Są to mianowicie: a) tereny znajdujące się w obrębie granic administracyjnych gmin miejskich, b) tereny znajdujące się w obrębie granic ochrony sanitarnej uzdrojowisk, c) inne tereny objęte szczegółowymi prawomocnymi planami zabudowania i d) specjalne tereny określone zarządzeniem wojewody.

II. Istota ograniczeń. — Według art. 2 gospodarstwa powstałe z parcelacji nie mogą być zbywane w całości lub w części, dzielone, wydzierżawiane, zastawiane, lub obciążane bez zezwolenia władzy, którą jest w myśl art. 9 starosta. W myśl art. 4 ograniczenia te stosują się tak do pierwotnych, jak i do następnych nabywców. Tylko gospodarstwa będące własnością małoletnich mogą być wydzierżawiane do czasu osiągnięcia pełnoletności za zgodą jedynie władzy nadopiekuńczej. O ile więc chodzi o wydzierżawienie gruntów innych osób niewłasnowolnych, w takim wypadku potrzebne jest oprócz zezwolenia władzy nadkuratelarnej także zezwolenie starosty. Umowy zawarte wbrew tym przepisom są w myśl art. 7 nieważne.

Bardzo doniosłe znaczenie może posiadać w praktyce przepis art. 5 stanowiący, iż gospodarstwa powiększone w drodze nabycia działek z parcelacji po wejściu w życie ustawy do normy gospodarstwa samodzielnego, mogą być również poddane ograniczeniom, wynikającym z omawianej ustawy przez ujawnienie tych ograniczeń w księgach hipotecznych na wniosek władzy, czyli starosty. Normy zaś obszarowe dla tych gospodarstw samodzielnych ma dla poszczególnych województw lub powiatów ustalić Minister Rolnictwa i Reform Rolnych po zasięgnięciu opinii właściwej izby rolniczej. Wynika z po-

wyższego, że ustawa nie sprzyja tworzeniu się samodzielnych gospodarstw, ponieważ będzie rzeczą niebezpieczną dla właścicieli gospodarstw karłowatych powiększanie drogą parcelacji swoich gospodarstw do rozmiarów gospodarstwa samodzielnego, które skutkiem tego w całości może się stać przedmiotem ograniczeń i temsamem stracić w stosunku do gospodarstw wolnych od tych ograniczeń poważnie na wartości.

Drugim wyjątkiem rozciągającym działanie ustawy wstecz jest przepis art. 6, iż gospodarstwa powstałe z parcelacji przeprowadzonej przed wejściem w życie omawianej ustawy, a po dniu 1 września 1919 mogą być poddane ograniczeniom wynikającym z omawianej ustawy od daty ujawnienia tych ograniczeń w trybie określonym w art. 5 ust. 1, czyli na wniosek starosty. Oznacza to, że o ile ktoś posiada nabyte w drodze parcelacji po dniu 1 września 1919 gospodarstwo i obecnie biorąc udział w innej parcelacji, powiększy je sobie, to chociaż tak powiększone gospodarstwo nie osiągnie norm obszarowych gospodarstwa samodzielnego, lecz pozostanie nadal karłowatym, może ono być poddane na wniosek starosty ograniczeniom prawa własności z omawianej ustawy.

Zachodzi pytanie, czy gospodarstwo samodzielne może być przedmiotem współwłasności do niepodzielnej ręki, n. p. o ile chodzi o małżeństwo lub rodzeństwo, czy też musi ono należeć indywidualnie do pojedyńczej osoby. Ma to znaczenie w szczególności w postępowaniu spadkowym. Otóż wymienione w art. 2 ograniczenia nie stoją na przeszkodzie powstaniu takiej współwłasności do niepodzielnej ręki, gdyż w tym wypadku gospodarstwo nie jest dzielone i jego jedność zostaje zachowana. Interpretacja taka narzuca się z konieczności, gdyż inaczej postępowania spadkowe, o ile w skład spadku wchodzą nieruchomości objęte omawianą ustawą, nie dałyby się przeprowadzić. Jest rzeczą oczywistą, że współwłasność gospodarstw pochodzących z parcelacji na podstawie aktów między żyjącymi nie może powstać bez zezwolenia władzy, gdyż może ona powstać jedynie na zasadzie przeniesienia własności idealnej części dotyczącej nieruchomości, co jest wyraźnie objęte art. 2.

Nasuwa się jeszcze jedna wątpliwość w związku z pojęciem „gospodarstwa powstałego z parcelacji", użytem w art. 1, 2, 3, 4, 6 i 7 ustawy i pojęciem „działki parcelacyjnej" które spotykamy w art. 5 i 8 ustawy. Mogłoby się bowiem wydawać, że ograniczenia z art. 2 dotyczą tylko całych gospodarstw powstałych z parcelacji, nie zaś poszczególnych działek z parcelacji pochodzących, które same dla siebie nie stanowią żadnej całości gospodarczej, n. p. w wypadku gdy chodzi o łąkę, lub pastwisko. Z treści jednak art. 8, który stanowi o karach w wypadku rozporządzenia „działką powstałą z parcelacji" wbrew przepisom art. 2 (gdzie jest mowa wyraźnie o gospodarstwach powstałych z parcelacji) oraz z ogólnego tytułu ustawy „o ograniczeniu obrotu nieruchomościami powstałymi z parcelacji" — wynika, że mamy tu do czynienia jedynie z wadliwą redakcją ustawy i że ograniczenia przez tę ustawę wprowadzone, dotyczą zarówno całych gospodarstw, jak i poszczególnych działek powstałych z parcelacji.

Omawiana ustawa zawiera również bardzo ciekawe postanowienie art. 2 ustęp 2, iż właściciele gospodarstw, powstałych z parcelacji obowiązani są do osobistego gospodarowania na tych gospodarstwach, zaś władza może zezwolić na powierzenie gospodarowania innej osobie. Przepis ten wydany został przypuszczalnie pod wpływem niemieckiej ustawy o zagrodach dziedzicznych. Ustawa nasza nie przewiduje, kto ma przestrzegać, aby właściciele gospodarstw powstałych z parcelacji sami gospodarowali. Według art. 9 starosta właściwy jest tylko upoważniony do wydawania zezwoleń na powierzenie gospodarstwa innej osobie. O ile sprawa kontroli nad dotyczącemi gospodarstwami nie zostanie uregulowana szczegółowo rozporządzeniami wykonawczymi, przyjąć można, iż kontrola taka nad przestrzeganiem omawianego przepisu o osobistym gospodarowaniu będzie się odbywać na podstawie doniesień wszelkiego rodzaju i również przez Policję Państwową, przyczem zwrócić uwagę należy, iż za niedostosowanie się do tych przepisów przewidziane są w art. 8 wysokie kary aresztu do trzech miesięcy i grzywny do 3000 zł.

Szczególny wypadek zachodzi jeżeli opiekun prowadzić chce gospodarstwo imieniem swoich małoletnich dzieci, co jest szczególnie u drobnego włościaństwa zwyczajem. W tym wypadku opiekun o ile nie chce się narazić na wyżej wspomniane bardzo srogie rygory, musi uzyskać: a) uchwałę władzy nadopiekuńczej, powierzającą mu gospodarstwo pupilów i b) zezwolenie starosty na to powierzenie. Jeżeli jednak chodzi o wydzierżawienie gospodarstwa małoletnich pupilów, wystarczy w myśl art. 2 ustęp 1 samo zezwolenie władzy opiekuńczej. Przykład ten wskazuje, iż ustawa w szczegółach nie została należycie przemyślana.

Ponieważ omawiany przez nas przepis mówi jedynie o zgodzie władzy na powierzenie gospodarowania innej osobie, wynika z tego, iż dotyczące zezwolenie nie może być wydane bez zgody właściciela. Inna rzecz, iż zgoda taka może być w drodze kar wymuszona.

III. Rola notariuszów. — Notariusze według art. 4 ustęp 2, obowiązani są w aktach sprzedaży gospodarstw powstałych z parcelacji, zamieszczać z urzędu wzmiankę o ograniczeniach wynikają-

cych z omawianej ustawy. Brak jednak tej wzmianki w umowie sprzedaży, lub w wykazie hipotecznym nie zwalnia gospodarstwa od tych ograniczeń. W ustępie p. t. „Zakres stosowania ustawy“ wskazaliśmy na wątpliwości, które mogą nasunąć się notariuszom w związku z tym, czy wzmianki takie mają oni zamieszczać we wszystkich bez wyjątku aktach parcelacyjych, zeznanych przed nimi po dniu 14 maja b. r., bez względu na to, kiedy orzeczenie komisarza ziemskiego w sprawie dotyczącej parcelacji, zostało wydane.

Uważamy, iż zanim sprawa ta zostanie wyjaśniona i orzeczenia komisarzy ziemskich odpowiednio redagowane, notariusze powinni w każdym razie we wszystkich takich aktach omawiane wzmianki o ograniczeniach zamieszczać, jednakże w wypadkach wątpliwych winni oni pouczać zainteresowanych, iż mogą oni we właściwej drodze ubiegać się o zwolnienie dotyczącej działki, czy całego gospodarstwa w drodze parcelacji spod ograniczeń omawianą ustawą nałożonych. Powinno to być w akcie zaznaczone dla uchronienia notariusza od ewentualnej odpowiedzialności wobec nabywców w wypadku, gdyby się okazało, że nieruchomość ograniczeniom nie podlega.

IV. Rygory. — Poza postanowieniem art. 7 ust. 1. ustawy, iż umowy zawarte wbrew przepisom art. 2 są nieważne, ustawa przewiduje na wypadek niestosowania się do niej dwojakie rygory.

Według art. 7. gospodarstwo. którym rozporządzono wbrew przepisom art. 2, może być poddane przymusowemu wykupowi według przepisów art. 22 i 23 ustawy z dnia 28. grudnia 1925 o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. Nr 1 z roku 1926). Otóż ta sprawa również nastręcza pewne wątpliwości, gdyż cytowane artykuły ustawy o reformie rolnej opierają się na powołanym tamże wyraźnie art. 3 tejże ustawy, w myśl którego przedmiotem wykupu mogą być gospodarstwa z pozostawieniem jednakże właścicielowi obszaru o przestrzeni 35 ha. Z tego wynikałoby, iż praktycznie w związku z omawianą przez nas ustawą, rygor wykupu posiada małe znaczenie.

Według art. 8, kto rozporządza działką powstałą z parcelacji wbrew ograniczeniom zawartym w art. 2, podlega karze aresztu do trzech miesięcy i grzywny do 3000 złotych, lub jednej z tych kar. Tej samej karze podlega, kto nabywa lub użytkuje działkę wbrew przepisom art. 2. Do dochodzenia i karania wykroczeń określonych w ustępie 1 art. 8 właściwa jest władza administracji ogólnej.

Widzimy, że powyższe rygory są bardzo surowe i właściwie nie ze wszystkiem uzasadnione. Umowa bowiem o pozbycie w całości lub w części, wydzierżawienie, zastawienie lub obciążenie gospodarstwa powstałego z parcelacji, zawarta wbrew art. 2, jest nieważna i nie pociąga za sobą żadnych skutków prawnych, żadne też wpisy hipoteczne na zasadzie takich umów, dozwolone być nie mogą. Po cóż więc jeszcze dodatkowe rygory przymusowego wykupu, aresztu i grzywny? W praktyce grzywny i areszt nakładane być mogą tylko w wypadku czynności poza notarialnych i poza hipotecznych, a więc n. p. wydzierżawienia, odstąpienia użytkowania, lub nieosobistego gospodarowania na dotyczącej działce. W każdym razie zagrożenie tak surowemi karami uniemożliwia sporządzenie umowy odnośnie do nieruchomości podpadającej ograniczeniom bez uprzedniego zezwolenia starosty, co w niektórych wypadkach może być koniecznością życiową i gospodarczą.

V. Inne przepisy ustawy. — Ważne znaczenie ma przepis art. 3, iż w licytacji gospodarstw powstałych z parcelacji mogą brać udział tylko te osoby, które na nabycie nieruchomości uzyskały zezwolenie władzy właściwej ze względu na miejsce położenia licytowanej nieruchomości, to znaczy starostwa, jednakże zezwolenia takiego nie potrzebują instytucje kredytu długoterminowego. W szczególności dotyczy to wierzycieli prywatnych, kupców, spółdzielni, komunalnych kas oszczędności i t. p. Wierzyciel musi się liczyć z tem, iż w wielu wypadkach nie będzie mógł brać udziału w licytacji, że może mu być odmówione zabezpieczenie hipoteczne i będzie wolał kredytu odmówić.

Ustawa przewiduje, iż sądy i pisarze hipoteczni za ujawnienie w księgach hipotecznych łącznie z prawem własności ograniczeń wynikających z ustawy niniejszej, nie pobierają żadnych osobnych opłat, sądowe opłaty hipoteczne i stawki wynagrodzenia pisarzy hipotecznych od wpisów wnoszonych w myśl art. 5 i 6, to jest w wypadku, gdy ograniczenia zostają rozszerzone na już istniejące gospodarstwa, obniża się o 50%. O wynagrodzeniu notariuszów w ustawie nie ma mowy, gdyż wzmianki o ograniczeniach zamieszczane są z urzędu, a zatem bezpłatnie.

Ustawa przewiduje wreszcie, iż Rada Ministrów na wniosek Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych może w drodze rozporządzeń zawieszać w całości lub częściowo działanie omawianej ustawy w stosunku do poszczególnych województw i powiatów, oraz poszczególnych kategoryj gospodarstw. Omawiana ustawa nie obowiązuje na górnośląskiej części województwa śląskiego.

Kończąc ten bynajmniej nie wyczerpujący sprawy komentarz, zauważamy, iż zasięg i znaczenie omawianej ustawy są znacznie większe, niżby to się na pierwszy rzut oka wydawać mogło. Wnosi ona do naszego ustawodawstwa szereg zupełnych nowości. Życie pokaże w jakim stopniu ustawa ta będzie wykonana, które przepisy okażą się żywotne i celowe, a które wymagać będą nowelizacji.

DR WINCENTY REICHERT

KILKA UWAG POLEMICZNYCH
O FORMIE PEŁNOMOCNICTW ZAGRANICZNYCH*)

P. Dr. *Zygmunt Fenichel* omówił w numerze 22 „Przeglądu Notarialnego“ z roku 1936 sprawę formy prawnej pełnomocnictw zagranicznych potrzebnych do zawarcia umów o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości.

Wnioski Autora sprzeciwiają się jednak pozytywnym normom ustaw polskich, jak też zasadom prawnym ustawodawstwa polskiego, jak również duchowi najnowszych międzynarodowych zapatrywań prawnych. Z tych to powodów nie można nie wypowiedzieć się przeciwko nim i będę się starał uzasadnić moje zapatrywanie.

Przechodząc do szczegółów nie podzielam sądu p. Dra *Fenichla* jakoby artykuł 82 § 3 prawa o notariacie miał jedynie tylko w Polsce być stosowany, ponieważ to zapatrywanie sprzeciwia się art. 6 p. 3 ustawy z 2. sierpnia 1926 r. Dziennik Ustaw 101 poz. 581, gdzie wyraźnie jest powiedziane, że nie tylko nabycie, zmiana lub umorzenie praw rzeczowych na nieruchomości położonej w Polsce, lecz również zobowiązania z czynności prawnych wynikające, na podstawie których prawa takie mają być nabyte, zmienione lub umorzone podlegają tak co do formy, jak i innych warunków ważności wyłącznie prawu obowiązującemu w Polsce.

Przez to ustawowe uregulowanie sprawy jest też załatwiona sprawa formy pełnomocnictw zagranicznych, bo właśnie zobowiązania z czynności prawnych wynikające muszą być określone, nadane i przyjęte we formie obowiązującej w Polsce, chociaż te zobowiązania polegają na dokumentach (pełnomocnictwach) zagranicznych. Ustawodawca wyraźnie ma na myśli dokumenty zagraniczne, skoro mówi o wyłączności prawa polskiego, obowiązującego dla formy przedmiotowych dokumentów.

Ażeby art. 6. p. 3 ustawy z 2. sierpnia 1926 r. Dziennik Ustaw 101 poz. 581 względnie art. 82 § 3 prawa o notariacie dobrze zrozumieć, musi się dotrzeć do źródła tych postanowień ustawowych. Ustawodawca polski zaczerpnął myśl tę prawdopodobnie z § 33 francusko - włoskiego projektu dla wspólnego prawa prywatnego, które przepisuje ogólnie zachowanie formy pełnomocnictw, jaka jest przepisana dla samego interesu.

Te postanowienia akomudują się do ostrzejszej formy francuskiego prawa, które przepisuje solenniejszą formę dla pełnomocnictw, jeżeli ta solenna forma leży w interesie stron kontraktujących. Z tego wynika *a contrario*, że cel dokumentu dyktuje jego formę. Jeżeli tedy dokument ma jedynie na celu tylko ustalić treść woli, nie będzie dla pełnomocnictwa potrzebna solenna forma. Skoro jednak dokument ma nie tylko ustalić treść woli, lecz także podkreślić p o w a g ę w o l i strony albo ma dokument także na celu s k ł o n i ć s t r o n ę d o g ł ę b s z e g o n a m y s ł u na temat zamierzonego interesu, albo ma dokument być w ogóle g w a r a n c j ą u j a w n i o n e j woli strony, wtedy ma się tę ostrzejszą formę też zachować przy jednostronnych oświadczeniach.

Gdy więc np. umowę przedślubną tylko podpisuje pełnomocnik, musi także pełnomocnictwo do zawarcia umowy przedślubnej po myśli ust. austr. z 25. lipca 1871 r. Dz. U. P. 76 mieć formę aktu notarialnego. To samo ma miejsce skoro małżonkowie zawierają między sobą umowę o kupno, zamianę, renty i pożyczki tudzież przyznania długu, jak też dla potwierdzeń odbioru posagu, umów o darowiznę bez rzeczywistego oddania. Przeciwnie dla wszystkich czynności prawnych między żyjącymi, zawieranych przez ślepych, głuchych, nieumiejących czytać albo niemych nieumiejących pisać, gdy zawierają interes prawny same we w ł a s n e j osobie jest przepisany akt notarialny. Skoro jednak na podstawie pełnomocnictwa zawiera się umowę w imieniu tych właśnie wymienionych osób, zbyteczną jest ta solenna forma, ponieważ już jest w solenny sposób treść ich woli ustalona.

Przez powyższe wymogi są więc też zbite wnioski p. Dra. *Fenichla*, ponieważ przy interesach z art. 82 prawa o notariacie dyktowana jest forma aktu notarialnego zamiarem ustawodawcy dokładnego zbadania woli strony, spowodowania, ażeby strona zastanowiła się dokładnie nad zamierzonym interesem, i gwarancją notariusza jako męża zaufania publicznego, że to co jest napisane odpowiada woli strony.

Ze względu tedy na cel formy nie może być różnicy między dokumentem krajowym a zagranicznym. Słuszne więc jest stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości w reskrypcie Nr 1/4 2310/5/5/35, ponieważ na podstawie traktatów państwowych za-

---

*) Jako dalszy przyczynek do toczącej się na tych łamach dyskusji na temat formy pełnomocnictw zagranicznych wobec art. 82 § 3 pr. o not., publikujemy niniejsze uwagi polemiczne P. Dra *Wincentego Reicherta*, Notariusza w Wiedniu. (R e d.).

stosowywanie formy krajowej w zagranicznych dokumentach przeznaczonych dla kraju nawet umówić można, przez co obowiązek zachowania formy ustawy polskiej notariuszom zagranicznym nałożony być może, gdyby się jej zachowaniu sprzeciwiali, co nie jest do pomyślenia. Nie można tedy iść po linii p. Dra *Fenichla,* skoro twierdzi, że zachowywanie formy aktu notarialnego przez notariusza amerykańskiego jest nieżyciowym żądaniem, ponieważ w wielu wypadkach zachowuje się w prawie międzynarodowym *lex causae* i *lex rei sitae* (forma testamentu, prawo spadkowe, miejsce przeprowadzenia przewodu spadkowego i t. d.).

Na podstawie znanych reguł interpretacji można więc z art. 6 ust. 3 ustawy z 2 sierpnia 1936 r. Dz. U. 101 poz. 581 tylko dojść do wniosku, do jakiego doszło Ministerstwo Sprawiedliwości.

W państwach, w których instytucji notarialnej nie ma, mogą na podstawie istniejących ustaw polskich notariuszów zastępować konsulaty polskie.

STANISŁAW ESDEN TEMPSKI

DO WYKŁADNI PRAWA O GRANICACH (ART. 12, 13, 14 i 24 ORAZ §§ 1 i 2 ROZP. WYK.)

Gdy w artykule w Nr 7/1937 *Przeglądu* notariusz *Duda* nie stawia kwestii, czy w pasie granicznym wymaga się poprzedniego zezwolenia władzy administracyjnej już do umowy obligatoryjnej o przejście prawa własności nieruchomości, o jego ograniczenie lub obciążenie (*cf.* nomenklaturę art. 82 § 1 prawa o notariacie), to znaczy do umowy sprzedaży, do samego z o b o w i ą z a n i a ustanowienia zastawu lub innego obciążenia na nieruchomości, to notariusz *Janicki* w Nr 8 *Przeglądu* na stronie 15 już wyraźnie polemizuje z moim odmiennym zapatrywaniem i uważa, że umowy sprzedaży nieruchomości, jak wogóle już same z o b o w i ą z a n i a do zmiany stanu własności lub posiadania nieruchomości w pasie granicznym wymagają poprzedniego zezwolenia władzy administracyjnej i w razie jego braku są z samego prawa nieważne.

Stanowisko to nie odpowiada brzmieniu ustawy o granicach państwa—Dziennik Ustaw 1937 poz. 83. W art. 12 p. 1 ustawodawca powiada: „W pasie granicznym cudzoziemcy i t. d. m o g ą t y l k o na podstawie zezwolenia nabywać nieruchomości i t. d.“ Art. 294 kod. zob. określa pojęcie kupna: „Przez umowę sprzedaży sprzedawca z o b o w i ą z u j e się przenieść własność rzeczy... na kupującego, który zobowiązuje się zapłacić.....“ Aktem kupna kupujący zatem nie nabywa nieruchomości, lecz tylko pretensję do sprzedawcy o przeniesienie na niego posiadania i własności sprzedanej mu nieruchomości. Nabycia takiej p r e t e n s j i jednakże ustawa o granicach państwach od żadnego zezwolenia władzy administracyjnej nie uzależnia. Inaczej rzecz się przedstawia, jeżeli sprzedawca oddaje nieruchomość przy akcie sprzedaży równocześnie w posiadanie kupującego t. zw. posiadanie samoistne *(Eigenbesitz),* oddając mu temsamem pełną władzę zarządzania nią, jak własną; w takim razie nie kontrakt kupna, lecz umowne oddanie posiadania nieruchomości w nim wyrażone stanowi akt prawny jej nabycia i pozostaje wadliwy prawnie, jeżeli przesłanek art. 12 i 13 rozp. o granicach państwa nie przestrzegano.

Wobec powyższego wywodu uważam za prawnie skuteczne umowy kupna oraz z o b o w i ą z a n i a do obciążenia, do oddania w dzierżawę, w użytkowanie, w posiadanie lub zarząd nieruchomości w pasie granicznym. Jednakże do nabycia z umów takich prawa własności, zastawu, użytkowania lub posiadania nieruchomości tytułem samoistnym, dzierżawy lub zarządu ustawa wymaga zezwolenia właściwej władzy administracyjnej dla osób w niej wymienionych. Notariuszowi wolno zatem robić tego rodzaju umowy obligatoryjne za pouczeniem stron o konieczności uzyskania zezwolenia na ich wykonanie przewłaszczeniem, wniesieniem o wpis hipoteki lub użytkowaniem, oddaniem nieruchomości w posiadanie. I taki sposób postępowania będzie wskazany w większości wypadków. Z chwilą odmowy tego zezwolenia umowa obligatoryjna stanie się nieważną jako skierowana na świadczenie niemożliwe (art. 56 § 1 Kod. zob.). Narzuca się analogia z zezwoleniem na przewłaszczenie wymaganym w województwach zachodnich ze strony urzędów ziemskich i należałoby *de lega ferenda* postępowanie w obydwóch wypadkach ujednolicić i zlecić jednej władzy administracyjnej.

Do aktów prawnych nabycia nieruchomości *inter vivos* zaliczam także nabycie w drodze przetargu przymusowego Nie zgadzam się z interpretacją notariusza *Janickiego,* że akt prawny *inter vivos* zdziałany być może tylko pomiędzy dwiema stronami. Jednostronnymi aktami prawnemi są pełnomocnictwa, fundacje, przyrzeczenia publiczne. W toku przetargu przymusowego aktem prawnym strony jest

oferta najwyższa, która uzyskawszy przybicie targu, daje oferentowi w stosunku do nieruchomości pozycję kupującego. Ponieważ oferent nabywa własność dopiero na skutek jej przysądzenia (art. 728 proc. cyw.), lub też poprzednio już posiadanie na zasadzie ustanowienia go zarządcą sądowym w trybie art. 718, Sąd przed wydaniem tych decyzji zażąda przedłożenia zezwolenia na nabycie nieruchomości z art. 12 i 13 rozp. o granicach państwa i z § 1 rozp. wykon. poz. 84 Dz. Ust. 1937. Uznać należy, że w art. 12 l. 1, ustawodawca użył niewłaściwego określenia wyrażając się: „w drodze aktów prawnych zawartych między żyjącymi", a wyraża się prawnie w art. 13 l. 1 a — „w drodze aktu prawnego zdziałanego pomiędzy żyjącymi". Takich nieścisłości językowych ustawa ta zawiera niestety więcej.

Taką nieścisłość stanowi także redakcja art. 13 w porównaniu do art. 1 nadając Ministrowi Spr. Wewn. prawo wydania zakazu nabywania przez obywateli polskich nieruchomości na własność lub w posiadanie w pasie granicznym, gdy tymczasem ustawa w art. 1 wobec cudzoziemców formy absolutnego zakazu nie stosuje, tylko ogranicza ich zdolność prawną do nabywania pogranicznych nieruchomości, uzależniając skuteczność dot. aktu prawnego od zezwolenia właściwej władzy. Podobnie stanowi § 1 i 2 rozp. wykon. poz. 84 D. U. Jednak w wszystkich tych 3 przypadkach sposób wyrażania się ustawodawcy jest tak samo nieścisły i rozbieżny, jak w przypadku spadkobrania, co słusznie już podkreślił notariusz *Janicki.*

Paniewaź jednak ustawodawca zakazu nabywania nieruchomości i t. d. w pasie granicznym nie wyraził, więc też nie może być mowy o tem, by akty zdziałane wbrew takiemu nieistniejącemu zakazowi, mogły być nieważne *ipso iure*. W dodatku w art. 14 rozp. o granicach państwa ustawodawca uzależnia nieważność tych aktów od dwóch dalszych przesłanek. Akt, by być nieważnym, musi nietylko naruszać ograniczenia przewidziane w art. 12 i 13, lecz musi być zdziałany „w celu ich obejścia", t. zn., że strony tego aktu musiały przy jego sporządzeniu być świadome tego, że nieruchomość będąca jego przedmiotem jest położona w pasie granicznym, i że sporządzając akt czynią to celem obejścia ograniczeń zdolności prawnej nabywcy do jej nabycia wynikających z art. 12, 13 rozporz. o granicach państwa i §§ 1 i 2 dot. rozp. wykon. W takim stanie rzeczy słusznie art. 14 zarządza: „O nieważności orzekają sądy na żądanie powiatowej władzy administracyjnej ogólnej". Art. 24 tego stanu prawnego nie zmienia, gdyż przewidziane w nim kary w trybie administracyjnym są oczywiście karami policyjno - porządkowemi dla przynaglenia interesantów do przestrzegania przepisów tego rozporządzenia, a nie karami o charakterze kryminalnym za przekroczenia absolutnych zakazów.

Z tych przesłanek wnioskuję, że czynności prawne, których dotyczą przepisy art. 12 i 13 prawa o gr. p. zdziałane bez zezwolenia wymaganego temi przepisami nie są nieważne *ipso iure*, że rozporządzenie to nie stanowi t. zw. *legem perfectam,* lecz są podobnie jak czynności osoby ograniczonej w swej zdolności prawnej, n. p. małoletniego lub ubezwłasnowolnionego na razie ważne, lecz bezskuteczne, że mogą się w pełni uskutecznić uzyskaniem *ex post* zezwolenia wymaganego na nie, że jednakże nieważność ich orzeczona przez sąd właściwy na wniosek władzy powiatowej, przypuszczalnie przed *forum rei sitae*, czego ustawa jednak nie stanowi, skutkuje *ex tunc*. Jeżeli rozporządzenie wykonawcze w § 1 powiada, że obywatele polscy mogą nabywać nieruchomości w pasie pranicznym po uzyskaniu zezwolenia wojewody, to wybiega poza ramy zakreślone mu art. 13 ustawy, która upoważnia Ministra Spr. Wewn. do wydania zakazu nabywania w pasie granicznym nieruchomości przez obywateli polskich i do uzależnienia zezwolenia od dopełnienia pewnych warunków przez interesowanego. Tymczasem zakazu takiego rozporządzenie wykonawcze nie wydaje, a ustanawia wymóg ustawą nieprzewidziany, mianowicie uzyskanie uprzedniego zezwolenia na zdziałanie aktu nabycia nieruchomości czy to na własność czy w posiadanie tylko, tytułem dzierżawy, użytkowania lub zarządu. Przy tym nadmienić wypada, że uzyskanie posiadania jest stworzeniem stanu faktycznego, że nie może ono być zatem z samego pojęcia „nieważnem", a tylko wyjętem z pod ochrony prawa.

W tym stanie rzeczy należy wnioskować, że art. 12, 13, 14 i 24 rozporządzenia o granicach państwa są w przedmiocie nieważności aktów prawnych zdziałanych wbrew tym przepisom *lex imperfecta,* że nieważność aktu następuje dopiero na skutek odmowy zezwolenia wymaganego lub też na skutek orzeczenia w trybie art. 14 i to ze skutkiem *ex tunc*. Niestety określenie *lex imperfecta* ma w danym wypadku także to znaczenie uboczne, że obydwa rozporządzenia zredagowane są bez ścisłego zastosowania zaprowadzonego kodeksem zobowiązań i pozatem ogólnie przyjętego polskiego słownictwa prawniczego, jak to wykazał także kolega *Janicki* w przedmiocie ich przepisów dotyczących skutków aktów prawnych *mortis causa* zdziałanych. I to utrudnia niezmiernie właściwą wykładnię tych rozporządzeń i stwarza niejasności powodujące żmudne i trudne procesy, któreby odpadły gdyby normy tych ustaw były ujęte jasno i dla każdego cywilisty zrozumiale.

MARIAN KURMAN

USTAWODAWSTWO POLSKIE
WCHODZĄCE W ZAKRES CZYNNOŚCI NOTARIALNYCH I HIPOTECZNYCH ZA ROK 1936
ORAZ ORZECZNICTWO ZA TENŻE CZAS SĄDU NAJWYŻSZEGO I. C.

(d. c. — 8)

Ustawa z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów. (Załącznik do obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 maja 1936 r. — Dz. Ust. Nr 39/1936 r. poz. 297).

Rozdział I. Przepisy ogólne.

Do najmu budynków i części ich, oprócz wskazanych w art. 2, stosuje się w drodze wyjątku od przepisów o najmie, przepisy niżej wymienione: (art. 1).

Przepisom niniejszej ustawy nie podlegają:

a) *budynki, będące własnością Skarbu Państwa, oddane* w zarząd powierniczy i użytkowanie *przedsiębiorstwom „Polskie Koleje Państwowe“ i „Polska Poczta, Telegraf i Telefon“*, a przeznaczone na kolejowe bądź pocztowe cele służbowe lub na pomieszczenie pracowników kolejowych bądź pocztowych, oraz budynki, położone na obszarze stacyj i linij kolejowych, będące własnością kolei prywatnych użytku publicznego i przeznaczone na cele wyżej wymienione;

b) *budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa* lub związku samorządowego, *o ile są przeznaczone na cele wojskowe*, a w których zamieszkiwanie osób cywilnych jest niedopuszczalne ze względu na interes Państwa, a także budynki, będące w dniu 1 kwietnia 1924 r. własnością Państwa, o ile są przeznaczone na cele biurowe mieszczących się w nich urzędów państwowych;

c) *wszelkie pomieszczenia, wynajęte przez osoby i nie mające celów naukowych instytucje prywatne w nieruchomościach, które przed r. 1830 były własnością Królewsko-Warszawskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk, a obecnie są własnością Państwa* i przez Rząd zostały lub będą *oddane w użytkowanie lub dzierżawę jednemu z towarzystw naukowych polskich;*

Uwaga: Punkt d) dotyczy ziemi wileńskiej.

e) *mieszkania, stanowiące uposażenie służbowe* lub część jego, z wyjątkiem mieszkań, zajmowanych przez rządców lub administratorów domów tytułem wynagrodzenia za pełnienie obowiązków meldunkowych lub zarządu, oraz domów fabrycznych i kopalnianych (familijnych), o ile wymówienie pracy nie nastąpiło z powodów uprawniających pracodawcę do zerwania umowy najmu bez wypowiedzenia;

f) *pomieszczenia w hotelach, gospodach i pensjonatach (pokojach umeblowanych) dziennie wynajmowane*, z wyjątkiem jeżeli lokator zajmuje pomieszczenie przynajmniej od roku przed wejściem w życie niniejszej ustawy; wyjątek ten dotyczy tylko eksmisji, nie zaś ceny, jaką najmujący pomieszczenie na zasadzie urzędowego cennika płacić powinien;

g) *w letniskach i uzdrowiskach pomieszczenia, wynajmowane przez gości sezonowych;*

h) *pomieszczenia, wynajęte na przedsiębiorstwa rozrywkowe*, jak: kino-teatry, kabarety, sale tańców, gry i podobne, chyba, że przedsiębiorstwo jest prowadzone wyłącznie dla celów kulturalno-oświatowych;

i) *pomieszczenia, wynajęte na banki i kantory wymiany*, jednakże z wyłączeniem wynajętych instytucjom kredytowym państwowym i samorządowym, spółdzielniom kredytowym i ich związkom;

j) *budynki, będące z przeznaczenia fabrykami*, i pomieszczenia w takich budynkach, *wynajęte wraz z urządzeniem pędni* na wykonywanie przemysłu przy użyciu siły mechanicznej; *nie dotyczy to pracowni rzemieślniczych;*

k) *ogrody i place, wynajęte jako przynależność mieszkania* z wyjątkiem wynajętych przez zakłady naukowe lub wychowawcze państwowe lub przez władze oświatowe zarejestrowane takież zakłady prywatne, oraz wynajętych przez zakłady lecznicze, związki zawodowe i stowarzyszenia pracowników umysłowych i fizycznych towarzystwa kulturalno-oświatowe i sportowe;

l) *mieszkania, złożone z sześciu pokojów i większe oraz mieszkania mniejsze powstałe z przebudowy tych mieszkań, dokonanej po dniu 1 grudnia 1935 r.;*

m) *lokale przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych* z wyjątkiem lokali zajętych przez przedsiębiorstwa, które w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym zostały zaliczone na rok 1935 do przedsiębiorstw przemysłowych VII i VIII kategorji lub przedsiębiorstw handlowych IV kategorji;

n) *budynki lub ich części, których najem kończy się po dniu 31 grudnia 1937 r.;*

o) *mieszkania w domach fundacyj, dostarczających tanich i higjenicznych mieszkań niezamożnej ludności.* O tem, czy dana fundacja odpowiada warunkom przepisu niniejszego, rozstrzyga Minister Opieki Społecznej według swobodnego uznania (art. 2).

Rozdział II. *Dopuszczalna podwyżka komornego.*

Wynajmującemu i lokatorowi wolno jest zawrzeć na zasadzie wzajemnego porozumienia umowę co do wysokości i sposobu zapłaty komornego, nie inaczej jednak jak *na piśmie* i *na czas nie krótszy, niż na jeden rok. Nie dotyczy to atoli mieszkań do czterech pokojów włącznie* (art. 3).

Pomieszczeń pobocznych,jak: przedpokoje, korytarze, werandy, łazienki, kuchnie, śpiżarnie, alkowy i pokoje dla służby nie zalicza się do liczby pokojów mieszkalnych (art. 4).

Za wymienione w art. 1 pomieszczenia pobierane będzie komorne, płacone w czerwcu 1914 r. (podstawowe komorne). Wynajmujący obowiązany jest udowodnić wysokość powyższego komornego.

Jeżeli przedmiot najmu w czerwcu 1914 r. nie był wynajęty, jeżeli nie można udowodnić ówczesnego komornego, lub też jeżeli ówczesne komorne było ze względu na specjalne warunki danego stosunku umownego *widocznie wygórowane, to sąd ustali podstawowe komorne* według ówczesnych cen przeciętnych.

W razie odjęcia ogrodu lub placu, wynajętego jako przynależność mieszkania — litera k) art. 2 — podstawowe komorne ulega odpowiedniemu zmniejszeniu (art. 5).

Komorne w rublach, markach niemieckich lub koronach austrjacko-węgierskich, *będzie przeliczone na złote*, równe złotemu frankowi, według następującego klucza: 100 rubli = 266 złotym, 100 marek niemieckich = 123 złotym, 100 koron austrjacko-węgierskich = 105 złotym.

Na żądanie właściciela domu lub lokatora *komorne płatne będzie w ratach miesięcznych.*

Zapłata komornego może nastąpić *za pośrednictwem poczty* (art. 6).

Właściciele domów *nie mogą pobierać tytułem komornego* od lokatorów *opłat dodatkowych* spowodu wydatków, a mianowicie:

a) *za opłaty gminne od dostarczania wody i od kanałów*, a w miejscowościach, nie posiadających powszechnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tudzież w domach, z takiemi urządzeniami nie połączonych, za dostarczanie przez właściciela wody do urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, asenizacyjnych *oraz za wywóz nieczystości kloacznych;*

b) *za czyszczenie głównych przewodów kominowych, za do-*

starczanie światła do sieni, schodów, korytarzy i podobnych pomieszczeń, wreszcie za wywóz śmieci;

c) *za wydatki na wynagrodzenie dozorcy domu.*

Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do opłat za wodę i za kanały w domach, znajdujących się w miastach albo w uzdrowiskach, uznanych za posiadające charakter użyteczności pukanały w domach, znajdujących się w miastach albo w uzdrowisk, które gminnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w dniu wejścia w życie ustawy nie posiadały, skoro domy takie zostały połączone z wodociągiem gminnym albo z kanałami gminnemi.

Strony mogą się *umówić o ryczałt* dodatkowych opłat powyższych w stosunku procentowym do opłacanego komornego. Każda ze stron może zażądać za miesięcznem wypowiedzeniem *uchylenia umowy o ryczałt* na rzecz ustawowego obliczenia wedle przedłożonych rachunków szczegółowych (art. 7).

Wynagrodzenie za oświetlenie, ogrzewanie i ciepłą wodę z własnych urządzeń centralnych oznacza się osobno według rzeczywistych kosztów, przypadających na dane pomieszczenia w stosunku do ich pojemności.

Na 1 października wynajmujący może żądać *zaliczki, nieprzekraczającej 50% domniemanych kosztów opalania pieców centralnych, a 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25%.* Ostateczne obliczenie kosztów następuje najpóźniej 1 maja według książek i dowodów, które wynajmujący na żądanie lokatora niezwłocznie winien przedłożyć.

Przy obliczeniu dopuszczalnej według artykułów 5 i 6 normy komornego *potrącić należy z podstawowego komornego 8%,* jeśli ono obejmowało także wynagrodzenie za powyższe świadczenia.

Wynagrodzenie za używanie dźwigów (wind) osobowych oznacza się również osobno według rzeczywistych kosztów i pobiera się *co kwartał z dołu* od lokatorów, zajmujących mieszkania na I piętrze i wyższych piętrach z wejściem do mieszkania przy klatce windowej (art. 8).

Za przedmiot najmu, który lokator w całości lub części odnajmuje dalej bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno umówić tylko *takie komorne, które przekracza* komorne, płacone przez lokatora, obliczone za całość lub odpowiednią część, jednak bez opłat dodatkowych (artykuły 7 i 8), *najwyżej o 30%.*

Za dostarczenie sublokatorowi urządzenia domowego wolno oprócz komornego umówić tylko odpowiednie słuszne wynagrodzenie, które jednak w żadnym razie *nie może przekroczyć 75% komornego, jakie płaci lokator za pomieszczenie odnajęte.* Oprócz tego wolno pobierać słuszne wynagrodzenie za dalsze świadczenia, dostarczane sublokatorowi przez lokatora.

Udział sublokatora w opłatach dodatkowych (artykuły 7 i 8) nie może przekraczać kwoty, jaka przypada na odnajmowane pomieszczenie (art. 9).

Zabronione i nieważne są umowy, w których najmujący za to, iż jego poprzednik *opuści* przedmiot najmu, lub wogóle bez równowartościowego świadczenia wzajemnego *poprzednikowi lub innej osobie* coś *przyrzeka lub uiszcza,* dalej umowy, że za *pośrednictwo przy najmie* ma się uiścić wynagrodzenie, przekraczające miarę w takim obrocie przyjętą. To samo stosuje się do umów, w których wynajmujący lub poprzedni lokator wynajem albo ustąpienie praw z wynajmu czynią zawisłemi od zakupienia przez nowego lokatora urządzenia domowego lub wogóle wymawiają dla siebie albo dla kogoś innego świadczenia, nie pozostające z umową najmu w bezpośrednim związku.

Co wbrew powyższym postanowieniom uiszczono, tego można żądać napowrót z ustawowemi odsetkami. Tego prawa nie można się z góry zrzekać.

Powództwo przedawnia się w ciągu 6 miesięcy (art. 10).

Rozdział III. Odstąpienie wynajmującego od umowy najmu — przewiduje art. 11.

Jeżeli na miejscu starej budowli ma być wzniesiona nowa budowla, właściwa *władza administracji* ogólnej *może* w wyjątkowym przypadku, uzasadnionym celowością odpowiedniego zabudowania tej części miasta, *wydać orzeczenie, nakazujące lokatorom opróżnienie zajmowanych lokali w ciągu jednego miesiąca od dnia doręczenia orzeczenia.* Orzeczenie to wydaje władza po zatwierdzeniu planów nowej budowli oraz po wykazaniu przez wynajmującego, że w stosunku do lokatorów dopełnił świadczeń, przewidzianych w art. 11 ust. 2 lit. g), a dotyczących *zwrotu kosztów przeprowadzki i zapłaty odszkodowania.* Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania orzeczenia. Przedmiotem odwołania nie mogą być zarzuty co do rodzaju i wysokości wyżej określonych świadczeń; spory w tych sprawach podlegają właściwości sądów powszechnych (art. 12).

W razie śmierci lokatora jego wstępni, zstępni, współmałżonek i rodzeństwo, którzy do chwili jego śmierci stale z nim mieszkali, wstępują w umowę najmu i odpowiadają niepodzielnie za wynikające stąd zobowiązania, o ile nie zrzekną się tego prawa wobec wynajmującego. Przepis ten nie ma zastosowania do osób, które w chwili śmierci lokatora posiadają inne mieszkanie.

Prawa najmu pomieszczeń handlowych, przemysłowych i innych pomieszczeń zarobkowych, wynikające z niniejszej ustawy, przechodzą na spadkobierców lokatora, o ile spadkobiercy przedsiębiorstwo spadkodawcy w tym samym lokalu nadal prowadzą (art. 13).

Obowiązki i prawa lokatora i wynajmującego, wypływające z niniejszej ustawy, stosują się odpowiednio do sublokatora i lokatora, o ile w ustawie tej wyraźnie inaczej nie postanowiono. Ponadto w razie udowodnionej zmowy właściciela z lokatorem na szkodę praw sublokatora, ten ostatni wstępuje z mocy samego prawa w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. W razie wytoczenia przeciw lokatorowi powództwa o eksmisję, wynajmujący powinien zawiadomić o tem sublokatora pod rygorem bezskuteczności w stosunku do niego wyroku. Zawiadomienie następuje przez sądowe doręczenie odpisu pozwu. Sublokatorowi służy prawo przystąpienia do sporu w charakterze interwenienta ubocznego po stronie lokatora. W razie wygaśnięcia praw lokatora sąd może orzec, że sublokator, który zajmuje część lokalu przynajmniej od trzech miesięcy, pozostawiony będzie nadal w używaniu zajętej przezeń części pomieszczenia na okres do sześciu miesięcy (art. 14).

Rozdział IV. Moratorjum mieszkaniowe.

Rozdział V. Postanowienia przejściowe i końcowe.

Cudzoziemcy korzystają z dobrodziejstwa niniejszej ustawy, jeżeli w danem Państwie obcem obywatele polscy są pod tym względem postawieni narówni z obywatelami własnymi (art. 20).

Na okres od dnia 1 grudnia 1935 r. do dnia 30 listopada 1937 r. obniża się podstawowe komorne mieszkań i lokali, podlegających ustawie niniejszej, według następujących zasad:

a) dla mieszkań 3-izbowych (2-pokojowych) i mniejszych o 15%,

b) dla mieszkań większych oraz lokali przemysłowych i handlowych o 10%.

Komorne za przedmiot najmu, który lokator w całości lub w części oddał w podnajem, ulega obniżeniu w tym samym stosunku co komorne płacone przez lokatora.

Nie ulega obniżeniu komorne, którego wysokość została ustalona w umowie, zawartej w myśl art. 3 ustawy niniejszej (art. 21). *(d. c. n.)*

Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI KODYFIKACYJNEJ

Okresowe sprawozdania Prezydenta Komisji Kodyfikacyjnej spotykają się w świecie prawniczym z oczywiście uzasadnionym zainteresowaniem, jako źródło wiadomości o osiągnięciach i zamierzeniach instytucji, której ustawa z dnia 3 czerwca 1919 r. (Dz. Pr. Nr 44, poz. 315) powierzyła przede wszystkim „przygotowanie projektów jednolitego ustawodawstwa dla wszystkich ziem w skład Państwa wchodzących.... w dziedzinie prawa cywilnego i karnego".

Wobec wydatnego postępu prac Komisji Kodyfikacyjnej w zakresie interesującego nas w pierwszym rzędzie prawodawstwa cywilnego, bierzemy do ręki ostatnie Sprawozdanie*) z zainteresowaniem znacznie spotęgowanym.

W jakim stanie znajdują się prace Komisji Kodyfikacyjnej, dotyczące poszczególnych części składowych przyszłego jednolitego polskiego kodeksu cywilnego? — oto pytanie główne, na które szukamy odpowiedzi w opublikowanym właśnie Sprawozdaniu.

Idźmy po kolei. Prawo małżeńskie: osobowe — złożone zostało Ministrowi Sprawiedliwości jeszcze dnia 4 grudnia 1929 r. (a więc przed przeszło 7 laty!), majątkowe — jest przedmiotem prac podkomisji (Przew. — *B. Pohorecki,* Ref. — *K. Lutostański),* w której pierwsze czytanie projektu, jak należy się spodziewać, ukończone będzie jeszcze w roku bieżącym, jak czytamy w Sprawozdaniu.

Projekt będzie się opierał na zasadach następujących:

a) uznania zasadniczo równego obowiązku każdego z małżonków współdziałania dla dobra rodziny i stania na straży jej interesów;

b) podporządkowania osobistego interesu każdego z małżonków interesowi rodzinnemu, w którego ramach jedynie interes osobisty małżonka może znaleźć zaspokojenie;

c) uznania obowiązku każdego z małżonków przyczyniania się według swej możności do ponoszenia ciężarów utrzymania rodziny czy to wkładem pieniężnym, czy wkładem własnej pracy;

d) ochrony rodziny, w szczególności:

1) przez ustanowienie zakazu zbywania i oddawania w zastaw przedmiotów pierwszej potrzeby, przeznaczonych do wspólnego użytku małżonków lub do użytku ich dziecka, albo przedmiotu stanowiącego narzędzie pracy małżonka lub dziecka;

2) przez ustanowienie szczególnej kategorii majątku zapasowego, niezbywalnego i nie podlegającego egzekucji, przeznaczonego na zabezpieczenie rodziny w przypadku, gdyby małżonkowie nie mieli innych środków na utrzymanie rodziny;

e) ochrony wierzyciela przed nadużyciem uprawnień szczególnych wspólnoty małżeńskiej dla pokrzywdzenia jego słusznych interesów; ochronie tej ma służyć przede wszystkim:

1) organizacja jawności małżeńskich stosunków majątkowych;

2) uznanie solidarnej odpowiedzialności małżonków wobec wierzycieli za zobowiązania, zaciągnięte przez każdego z małżonków z powodu zwykłych spraw wspólnego gospodarstwa oraz wychowania dzieci.

*) Komisja Kodyfikacyjna. Dział ogólny. Zeszyt 17. Sprawozdanie Prezydenta Komisji Kodyfikacyjnej za czas od 1 czerwca 1934 do 31 marca 1937. Warszawa — 1937. Str. 68.

Co się tyczy najwłaściwszej formy ustrojowej powszechnego rządu majątkowego, w której powyższe zasady mogłyby znaleźć możliwie prosty wyraz, to podkomisja poddała szczegółowej analizie trzy projekty Referenta i niebawem zajmie ostateczne stanowisko.

W zakresie organizacji rządów majątkowych, opartych na oświadczeniu woli stron, podkomisja przyjęła już w pierwszym czytaniu przepisy:

a) o zmienialności rządów majątkowych podczas twania małżeństwa;

b) o warunkach możności powoływania się wobec osób trzecich zarówno na ustanowienie rządu, który nie jest powszechnym, jak i na zmianę rządu dotychczasowego; powołanie takie dopuszczalne jest dopiero po ujawnieniu rządu małżeńskiego w księdze na ten cel prowadzonej w sądzie miejsca zamieszkania małżonków;

c) o majątku zapasowym, warunkach jego ustanowienia, jego przywilejach i ograniczeniach;

d) o rządach: rozdzielności, wspólności, wspólności dorobku oraz częściowo — o rządzie wyłączności.

Dalej następuje projekt prawa o rodzinie, nad którym prace w podkomisji (Przew. — *W. Miszewski,* Ref. — *K. Lutostański, St. Gołąb)* są już daleko posunięte i zapewne, jak się dowiadujemy ze Sprawozdania, w tym roku będą ukończone w pierwszym czytaniu. Natomiast prawo o opiece znajduje się jeszcze w stadium wstępnym opracowania przez Referenta (Ref. — *K. Lutostański).*

Dochodzimy do projektu prawa rzeczowego, którego pierwsze czytanie—jak głosi Sprawozdanie — dobiega końca we właściwej podkomisji (Przew. — *St. Bukowiecki,* Zast. — *Z. Nagórski,* Ref. — *F. Zoll,* Wspref. — *J. Wasilkowski,* Członk. — *W. Prądzyński, J. Sławski).* Projekt będzie w roku bieżącym, jak twierdzi Sprawozdanie w sposób bezwarunkowy, ogłoszony drukiem i rozesłany do opinii.

O projekcie prawa rzeczowego głosi Sprawozdanie, co następuje (cyt. w całości):

Projekt ten obejmuje następujące materie: przedmiot praw rzeczowych, własność, użytkowanie i inne służebności osobiste, służebności gruntowe, hipotekę, zastaw, prawo zatrzymania, ciężary realne, posiadanie, księgi wieczyste.

Pojęcie praw rzeczowych, stanowiące podstawową koncepcję projektu, ma zakres szerszy, aniżeli w innych ustawodawstwach, dotychczas obowiązujących. Według projektu bowiem przedmiotem praw rzeczowych są nie tylko rzeczy w ścisłym tego słowa znaczeniu (t. zw. „rzeczy zmysłowe"), lecz również inne dobra majątkowe, jak utwory literackie i artystyczne, opatentowane wynalazki, zarejestrowane wzory, przedsiębiorstwa. wierzytelności i inne prawa majątkowe jako przedmioty obrotu, różne postacie energii. Dzięki tej szerokiej koncepcji, projekt wprowadza w system prawa cywilnego szereg instytucji, które dotychczas nie mogły być do tego systemu włączone. Projekt rozwija zatem ideę syntezy, wyrażoną w art. 6 ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym i w art. 8 ustawy o prawie prywatnym międzydzielnicowym, w których jest mowa o prawach rzeczowych nie tylko na rzeczach, lecz na przedmiotach majątkowych w ogólności.

Jednakże przy realizacji tej syntetycznej koncepcji trzeba było mieć na uwadze, że prawa rzeczowe na dobrach majątkowych innych aniżeli rzeczy zostały już unormowane, i to na ogół wyczerpująco, przez jednolite ustawy polskie, jak prawo wodne, prawo górnicze, prawo autorskie, rozporządzenie o

ochronie wynalazków, wzorów i znaków towarowych, ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,[1]) kodeks handlowy (prawa na przedsiębiorstwie) itd. Włączenie tych wszystkich materyj do przyszłego kodeksu cywilnego nie wydawało się potrzebnym ani nawet pożądanym. Ze stanowiska kodyfikacyjnego było by ono trudne do urzeczywistnienia, ponieważ powyższe ustawy szczególne zawierają, prócz norm prawno-prywatnych, wiele przepisów prawno-administracyjnych a także postanowienia karne, rozbicie zaś materii między kodeks cywilny i osobne ustawy nie odpowiadało by potrzebom i przyzwyczajeniom praktyki. Poza tym należało mieć na względzie, że stosunki, objęte wspomnianymi ustawami, znajdują się jeszcze w stadium szybkiej ewolucji i wobec tego wymagają stosunkowo częstej interwencji ustawodawczej; częsta zaś nowelizacja kodeksu cywilnego uchodzi powszechnie za niepożądaną. W tym stanie zagadnienia, szeroka koncepcja praw rzeczowych znalazła w projekcie wyraz tylko o tyle, o ile to wydawało się koniecznym, ażeby projekt mógł dać podstawę do syntetycznego ujęcia materyj, unormowanych w osobnych ustawach, umożliwiając przez to ich wykładnię zgodną z ogólnymi zasadami prawa cywilnego. To też przepisy projektu, dotyczące praw rzeczowych na dobrach innych aniżeli rzeczy, mają charakter bardzo ogólny i ich treść polega przeważnie (choć nie wyłącznie) na nakazie analogicznego stosowania przepisów o prawach na rzeczach. Najwłaściwszą metodą wydawało się zatem nie tworzyć z tych przepisów osobnego działu, lecz umieścić poszczególne normy w różnych działach projektu, w których mowa o prawach rzeczowych w tradycyjnym znaczeniu.

Gdy chodzi o poszczególne zasady projektu, należy podnieść kwestie następujące:

1. Projekt ujmuje treść prawa własności zgodnie z tradycją cywilistyczną. Nie znaczy to bynajmniej, że podkomisja nie liczyła się z współczesną ewolucją własności, jak np. z teorią t. zw. „funkcjonalizmu" lub z tendencjami, określonymi niezupełnie ściśle jako dążność do „socjalizacji prawa prywatnego". Ewolucja własności znajduje wyraz głównie w przepisach, należących — przynajmniej jako całość — do sfery prawa publicznego (np. ustawodawstwo agrarne). W dziedzinie prawno-prywatnej przejawia się w postaci coraz liczniejszych ograniczeń własności oraz w postaci pewnych obowiązków pozytywnych, nakładanych na właścicieli. Ze stanowiska cywilistycznego wydawało się tedy wskazanym poprzestać na podkreśleniu faktu, że własność — będąc najszerszym z praw prywatnych — ujęta jest jednak w granice, wytknięte przez całokształt obowiązującego ustawodawstwa.

2. Projekt opiera organizację własności nieruchomej na instytucji ksiąg wieczystych. Wobec stanu ustawodawstwa na całym obszarze Państwa, zasada ta nie może nasuwać zastrzeżeń. Jednakże jej urzeczywistnienie, to znaczy założenie ksiąg dla tych nieruchomości, które ich dotychczas nie posiadają, ujednostajnienie ksiąg istniejących oraz ich uporządkowanie na niektórych obszarach (głównie w woj. południowych i środkowych), stanowić będzie jeden z najtrudniejszych problematów zamierzonej reformy. Zagadnienie to nie jest poruszone wprost w projekcie, należy bowiem do przepisów przejściowych, które mogą być przygotowane dopiero w późniejszym stadium prac.

Celem utrzymania zgodności między księgą wieczystą a stanem prawnym, projekt uznaje wpis do księgi jako niezbędną w zasadzie przesłankę tak nabycia własności i innych praw rzeczowych w drodze czynności prawnych, jak i zmiany treści lub pierwszeństwa tych praw. Jednakże, licząc się z niebezpieczeństwami, związanymi z zasadą wpisu, projekt stara się im zapobiec za pomocą pewnych środków techniczno-prawnych, które mają utrudniać działania, niezgodne z uczciwością i dobrą wiarą.

3. Jeden z działów projektu reguluje organizację ksiąg wieczystych i postępowanie przy dokonywaniu wpisów. Wydanie szczegółowych przepisów o urządzeniu ksiąg pozostawia się rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości, a gdy chodzi o księgi dla pól górniczych (naftowych) — rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Przemysłu i Handlu.

Według projektu księgi wieczyste mają być urządzone wyłącznie przy sądach grodzkich. Prowadzenie ksiąg ma należeć do sędziego; rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości określi czynności, które sekretarz sądowy będzie mógł spełniać samoistnie. Projekt nie przewiduje tedy instytucji pisarzy hipotecznych.

4. W materii kredytu hipotecznego podkomisja stanęła przed szczególnie trudnym zadaniem. Jak wiadomo bowiem, na przeważającym obszarze Państwa istnieje dotychczas jeden tylko typ hipoteki (z zastrzeżeniem hipoteki kaucyjnej), gdy tymczasem prawo, obowiązujące w woj. zachodnich, przewiduje dwa typy podstawowe: hipotekę listową i hipotekę bez listu, poza tym zaś dług gruntowy i jego odmianę — dług rentowy. Projekt dąży do możliwego uproszczenia podstaw kredytu hipotecznego, wychodząc z założenia, że w naszych stosunkach zbyt wielka ilość form prawnych tego kredytu nie jest potrzebna. Projekt nie przyjął przeto konstrukcji długu gruntowego.[1]) Hipoteka listowa weszła do projektu, jednakże nie jako typ normalny (jak w prawie niemieckim), lecz jako instytucja raczej wyjątkowa. Hipoteka kaucyjna spełnia w projekcie funkcje niemieckiej hipoteki „zabezpieczającej".

Zgodnie z powszechną niemal ewolucją, jaka się dokonała w ostatnich czasach w ustawodawstwach, organizujących należycie kredyt hipoteczny, projekt zrywa z rzymską koncepcją „posuwania się naprzód wierzycieli hipotecznych". Jednakże nie przyjmuje niemieckiej „hipoteki właściciela", ani szwajcarskich „stałych miejsc hipotecznych", ani austriackiej konstrukcji „rozporządzania hipoteką przez właściciela", wprowadzając system „rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym", zbliżonym zresztą do systemu szwajcarskiego.

Wreszcie należy zaznaczyć, że — idąc za prawem polskim 1818 r. — projekt uznaje za przedmiot hipoteki także wierzytelność hipoteczną.

5. Unifikacja prawa rzeczowego pociąga za sobą konieczność daleko idących zmian w postępowaniu egzekucyjnym. Dotyczy to przede wszystkim przepisów o egzekucji z nieruchomości. Jak wiadomo, wpływ sprzedaży egzekucyjnej na prawa, wpisane do księgi wieczystej, nie jest wyczerpująco unormowany w kodeksie postępowania cywilnego, lecz zasadnicze kwestie z tej dziedziny zostały przesunięte do przepisów, wprowadzających prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, i uregulowane odmiennie dla każdego z poszczególnych obszarów prawnych. Wydawało się wskazanym ustalić już w stadium pierwszego czytania projektu jednolite zasady w tym przedmiocie, które powinny wejść do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego.

Projekt prawa spadkowego jest jeszcze w opracowaniu Referenta (Ref. — *St. Wróblewski*). Zasady, na których projekt będzie oparty w ujęciu Referenta, są już ustalone.

[1]) Prawo autorskie, rozporządzenie o ochronie wynalazków, wzorów i znaków towarowych, oraz ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji stanowią pewną całość, którą można by oznaczyć jako kodeks praw na dobrach niematerialnych, należący w znacznej swej części do prawa rzeczowego.

[1]) Przepisy o ciężarach realnych umożliwią obciążenie nieruchomości, podobne do „długu rentowego".

Projekt części ogólnej kodeksu cywilnego jest w zawieszeniu od roku 1933, a to do czasu ukończenia poszczególnych części kodeksu.

W toku są prace do uzupełnienia kodeksu handlowego, którego mamy dopiero część I: część II stanowić będzie prawo morskie i rzeczne, część III prawo ubezpieczeniowe (prywatne).

Wreszcie interesujący nas bardzo kodeks postępowania niespornego, którego część ogólna w wyniku pierwszego czytania została ogłoszona w lipcu ub. roku, jest przedmiotem dalszych prac podkomisji (Przew. — *J. J. Litauer*, Ref. — *M. Allerhand*, Wspref. — *E. Waśkowski*). O pracach tych w Sprawozdaniu czytamy:

Część szczególna (księga II) obejmie różne rodzaje spraw, przekazanych przez ustawę do załatwienia w postępowaniu niespornym, jak sprostowanie aktów stanu cywilnego, uprawnienie i uznanie dzieci urodzonych poza małżeństwem, przysposobienie, uznanie nieobecnych za zaginionych, pozbawienie i ograniczenie zdolności do działań prawnych, stosunek rodziców do dzieci, opiekę i kuratelę, postępowanie spadkowe, postępowanie rejestrowe, postępowanie wywoławcze, wywłaszczenie, stosunki między współwłaścicielami nieruchomości, dobrowolną sprzedaż majątku przez licytację, odnowienie i wyznaczenie granic, stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, amortyzację dokumentów, złożenie przedmiotu zobowiązania do depozytu sądowego, odwołanie pełnomocnictwa, odnowienie dokumentów, ustanowienie drogi koniecznej. Szereg rozdziałów części szczególnej już podkomisja w zasadzie (t. j. z zastrzeżeniem tylko redakcyjnych poprawek) przyjęła w pierwszym czytaniu, jednakże ukończenie projektu jest zależne od postępu prac nad odnośnymi działami prawa cywilnego, a przynajmniej od ustalenia zasad, na jakich przyszłe prawo opiekuńcze, spadkowe itd. będzie oparte.

Na zakończenie Sprawozdanie daje syntetyczne ujęcie istoty i metody prac Komisji Kodyfikacyjnej — w słowach następujących:

Nie da się zaprzeczyć, że na ogół tempo prac Komisji nie jest szybkie. Niestety, pewnej powolności w tych pracach uniknąć nie podobna. Droga, jaką Polska poszła, aby osiągnąć zjednoczenie ziem polskich pod względem prawnym (nie przez rozciągnięcie na całe Państwo ustawodawstwa jednej dzielnicy i nie przez przejęcie obcych kodeksów, lecz stworzenie prawa własnego), nie rokowała wyników szybkich. Kodyfikacja zawsze wymaga wielkiego wysiłku myśli prawniczej, dłuższych studiów i przygotowań. Dziełom ustawodawczym, układanym pośpiesznie, nie przemyślanym gruntownie tak co do przewodnich idei, jak i co do poszczególnych przepisów, grozi niebezpieczeństwo, że wkrótce po wejściu ich w życie okaże się niezbędną ich nowelizacja. Nie trzeba chyba dowodzić, że taka nowelizacja, gdy chodzi już nie o zwykłe ustawy, lecz o kodeksy, jest złem, którego bezwzględnie uniknąć należy. To też, jak wiadomo, za granicą prace nad większymi całościami kodyfikacyjnymi trwały lat dziesiątki.

Było i jest dążeniem Komisji Kodyfikacyjnej, aby jej prace doprowadziły nie tylko do ujednostajnienia prawa sądowego w Rzeczypospolitej ale i do całkowitej jego reformy. Nowe prawo powinno być nie tylko prawem jednolitym dla całego państwa, ale i lepszym od dotychczasowego. Lepszym nie w tym jedynie znaczeniu, aby było istotnie nowoczesne i osiągnęło możliwie wysoki poziom pod względem techniki ustawodawczej, lecz przede wszystkim — aby lepiej niż dotychczasowe ustawy, przeważnie narzucone przez rządy obce, czyniło zadość potrzebom społeczeństwa, aby będąc w swych zasadniczych postanowieniach wyrazem jego poglądów i poczucia prawnego, nie tamowało ewolucji stosunków społecznych i okazało się zdolnym do dalszego jednolitego w całym państwie rozwoju. Skład Komisji, w szczególności uczestnictwo w pracach nad każdym działem prawa osób, przedstawiających całą rozmaitość wiedzy prawniczej i doświadczenia sądowego w Polsce, jest poważną rękojmią, że z obcych pochodzeniem ustawodawstw, obowiązujących na ziemiach Rzeczypospolitej, nie wejdzie do polskich kodeksów nic ponad to, co w tych ustawodawstwach naprawdę jest wartościowe i na przejęcie zasługuje, oraz że tworzące się prawo własne będzie w swych podstawach z polską psychiką zgodne.

„Nie można się spodziewać prędko owoców pracy, jeżeli te owoce mają być dojrzałe" — powiedział ś. p. Prezydent Komisji Kodyfikacyjnej, Fr. X. Fierich, w zakończeniu odczytu, wygłoszonego na posiedzeniu inauguracyjnym Komisji w dniu 10 listopada 1919. Może właśnie w naszych obecnych warunkach nie ma powodu ubolewać, że — mimo wysiłków ze strony Komisji, aby unifikację prawną Rzeczypospolitej możliwie przyśpieszyć — jeszcze nie wszystkie owoce pracy kodyfikacyjnej dojrzały. Może lepiej, że jeszcze czas jakiś upłynie, zanim ten lub inny projekt, opracowany przez Komisję Kodyfikacyjną, stanie się prawem. Jeżeli się dokonywa przebudowy całego życia prawnego i w zakresie prawa prywatnego zdecydowano się realizować ją stopniowo (kodeks zobowiązań, część I kodeksu handlowego), to wydaje się ze wszech miar pożądanym, aby to, co z tego prawa, jak i w ogóle z prawa sądowego już uzyskało sankcję ustawodawczą, rzeczywiście weszło w życie społeczeństwa, aby przeniknęło do świadomości prawnej, jeżeli już nie ogółu obywateli, bo na to lat potrzeba, to przynajmniej tych kół, które są powołane do stosowania nowego prawa.

Powyższym jasnym i rozważnym słowom — można tylko szczerze przyklasnąć. W sprawach tak wielkiej wagi, jak jednolite ustawodawstwo sądowe, nie miejsce na jakiekolwiek rekordy szybkości. Właśnie miarowość tempa połączona z wszechstronnym i gruntownym analizowaniem każdego zagadnienia — to jedyna właściwa metoda prac kodyfikacyjnych.

USTRÓJ KSIĄG WIECZYSTYCH W PRZYSZŁYM PRAWIE POLSKIM

ODCZYT PROF. DRA JANA WASILKOWSKIEGO

Przed oddaniem numeru do druku zaznaczamy, że — zgodnie z zapowiedzią (*P. N.* Nr 9 — 10 r. b., str. 19) — dnia 30 maja r. b. staraniem Rady Notarialnej w Warszawie, P. Dr *Jan Wasilkowski*, Profesor Uniwersytetu J. P. w Warszawie, Współreferent projektu prawa rzeczowego w Komisji Kodyfikacyjnej — wygłosił dla Członków Warszawskiej Izby Notarialnej odczyt na powyższy temat.

Na odczycie obecny był P. Rektor Prof. Dr *Fr. Zoll*.

Świetnie ujęty i wygłoszony odczyt spotkał się z bardzo żywym zainteresowaniem zgromadzonych, którzy podziękowali prelegentowi rzęsistymi oklaskami.

Odczyt został zastenografowany i niebawem ogłoszony będzie na tych łamach — na podstawie autoryzowanego tekstu.

Notariat zagranicą

NOWA NIEMIECKA USTAWA NOTARIALNA (I)

Dnia 13 lutego r. b. ogłoszona została w Dzienniku Ustaw Rzeszy (część I Nr 19 z 1937 r.) nowa niemiecka ustawa notarialna *(Reichsnotarordnung),* która wchodzi w życie z dniem 1 lipca r. b.

Nowa ustawa ma o tyle charakter rewolucyjny, że zrywa z dotychczasowym systemem różnorodności ustrojów notarialnych w poszczególnych krajach Rzeszy i stanowi podstawę prawną jednolitego notariatu niemieckiego *(Reichsnotariat),* jako ostatnie ogniwo całkowania prawnego trzeciej Rzeszy (t. zw. *Rechtspflegeüberleitungsgesetzgebung),* opartego na jej założeniach ideologicznych.

Zapewne, prawodawca niemiecki zdaje sobie sprawę, że nie podobna jednym pociągnięciem pióra przekreślić ewolucji instytucji notariatu w Niemczech na przestrzeni przeszło czterech wieków (od ordynacji notarialnej z roku 1512 do ordynacji z roku 1937), toteż przepisy przechodnie szczegółowo regulują wprowadzenie w życie postanowień nowej ustawy w poszczególnych krajach Rzeszy, szeroko dopuszczając tymczasowe utrzymanie w mocy instytucji lokalnych, a ponadto w przepisach końcowych Minister Sprawiedliwości Rzeszy upoważniony został do wydawania rozporządzeń wykonawczych i przepisów uzupełniających, których wykonanie ustawy będzie wymagało, oraz do autentycznego interpretowania nowej ustawy w zakresie zagadnień, związanych z rozciąganiem dyspozycji ustawy na poszczególne kraje Rzeszy.

Odkładając ewent. bardziej szczegółowe omówienie nowej niemieckiej ustawy notarialnej do czasu wydania zapowiedzianych już komentarzy, pragniemy dziś zwrócić uwagę na jej zasady podstawowe, a to na podstawie oświetlenia, jakie daje P. *Dr Jonas* w Nr 3 r. b. czasopisma urzędowego notariatu niemieckiego: *Deutsche Notar - Zeitschrift* (str. 175 i nast.).

Pierwsza kwestia, jaką miał do rozstrzygnięcia prawodawca niemiecki zawierała się w pytaniu: notariat urzędniczy czy też wolno - zawodowy? I doszedł do wniosku, że wobec stanowiska notariusza ze względu na charakter jego czynności *(rechtsgestaltender Helfer im Dienste privater Interessen)* — do przyjęcia jest tylko wolno - zawodowy charakter notariusza jako osoby urzędowej *(Amtsträger).*

Druga kwestia — to ewent. utrzymanie tradycyjnego w niektórych krajach Rzeszy, a przede wszystkim w Prusach, połączenia notariatu z adwokaturą *(Anwaltsnotariat).* Prawodawca niemiecki, zważywszy zasadnicze różnice w stanowisku tych pokrewnych zawodów (adwokat — zastępca strony, notariusz — rozjemca stron), opowiedział się zdecydowanie za rozdziałem i wyłączeniem notariatu, jako zawodu samoistnego *(Nurnotariat),* dopuszczając zresztą w przepisach przechodnich nowej ustawy szereg tymczasowych odchyleń praktycznych od tej zasady.

Wreszcie trzecia kwestia zasadnicza, a mianowicie — zastrzeżony zakres czynności notariusza *(Beurkundungsmonopol),* pozostała na razie w zawieszeniu z utrzymaniem dotychczasowego stanu rzeczy, a to do czasu ujednolicenia prawa materialnego, dotyczącego czynności dobrej woli.

Konstrukcja nowej ustawy odpowiada ściśle wydanej przez trzecią Rzeszę ordynacji adwokackiej: część I mówi o urzędzie notariusza *(das Amt des Notars),* część II stanowi o ustroju korporacyjnym notariatu *(der körperschaftliche Zusammenschluss der Berufsgenossen),* część III traktuje o nadzorze i odpowiedzialności służbowej, część IV obejmuje przepisy przechodnie i końcowe.

W następnych numerach przedstawimy główne postanowienia nowej ustawy notarialnej Rzeszy Niemieckiej. Już teraz jednak możemy stwierdzić, że postanowienia te, poza swoistymi koncepcjami, związanymi z ustrojem politycznym trzeciej Rzeszy, odpowiadają prawie w całej pełni tym podstawowym założeniom legislacyjnym, jakie się wykształciły we wszystkich krajach, posiadających wolny i samoistny notariat.

Zresztą już z rozstrzygnięcia przez prawodawcę niemieckiego przedstawionych kwestii zasadniczych widać, że Niemcy poszły po linii takiego urządzenia notariatu, jakiego wymaga konieczność zawarowania właściwego działania instytucji według jej założeń podstawowych i jakie przyjęło się we wszystkich państwach, w których notariat odgrywa przynależną mu rolę.

Fakt ten, wobec odrębnego charakteru ustrojowego Rzeszy Niemieckiej, świadczy wymownie, że notariat jest instytucją o pewnych właściwościach przyrodzonych, które muszą być bezwzględnie respektowane, jeżeli notariat spełniać ma te główne funkcje, do których go powołuje sama jego istota.

SPRAWOZDANIE Z WALNEGO ZGROMADZENIA ZJEDNOCZENIA NOTARIUSZÓW R. P.

które odbyło się dnia 29 maja r. b. ogłosimy w następnym numerze. Na razie notujemy w ostatniej chwili, że po zagajeniu obrad w podniosłym przemówieniu przez P. Prezesa *W. Romana,* przewodnictwo objął P. Prezes *Z. Hübner.* Do Zarządu wybrano 13 członków z P. Prezesem *W. Romanem* na czele.

XLIII KONGRES NOTARIUSZÓW FRANCJI

W dniach 21, 22 i 23 b. m. odbędzie się w Paryżu doroczny a 43. z kolei Kongres Notariuszów Francji *(Congrès des Notaires de France).*

Tegoroczny Kongres będzie miał szczególnie dobitne znaczenie manifestacyjne — nie tylko dlatego, że odbywa się w stolicy Francji na tle międzynarodowej Wystawy sztuki i techniki, ale i z tego względu, że zapowiedziany jest bardzo liczny udział notariuszów różnych krajów, wobec czego Kongres będzie miał do pewnego stopnia charakter międzynarodowy i jako taki właśnie figuruje w wykazie zjazdów międzynarodowych, jakie mają się odbyć w Paryżu w związku z Wystawą.

Program 43. Kongresu Notariuszów Francji, któremu przewodniczyć będzie P. *Jousselin,* Notariusz w Paryżu, przewiduje obok zwykłych spraw organizacyjnych, następujące referaty:

Francuski system spadkowy a prawo familijne — ref. P. *Courtois,* Not. w *Nantes;*

Ewolucja korporacyjna notariatu francuskiego — ref. P. *Martin,* Not. w *Lille;*

Urbanizm w stosunku do notariatu — ref. P. *Cirée,* Not. w *Cormeilles;*

Dekret o transkrypcji: kataster a notariat — ref. P. *Favier,* Not. w *Gardannes.*

Ponadto zapowiedziany jest referat na temat ewolucji społecznej notariatu belgijskiego, który wygłosi P. *Moureaux,* Not. w *Etterbeck - Bruxelles.*

W zakresie towarzysko - reprezentacyjnym przewidziane są różne imprezy, jak np. przyjęcie uczestników Kongresu na ratuszu paryskim, raut w Paryskiej Izbie Notarialnej, zwiedzanie Wersalu, przyjęcie uczestników Kongresu przez Izbę Notarialną w Wersalu, a na zakończenie — oficjalny bankiet.

Wpisowe od indywidualnych uczestników Kongresu *(au titre individuel)* wynosi 70 franków, koszty transportowe za cały czas Kongresu — 60 franków, udział w bankiecie oficjalnym — 110 franków.

*

Pożądany jest indywidualny udział notariuszów polskich w Kongresie. Po wcześniejszym przybyciu do Paryża należy zwrócić się o informacje techniczne do P. Decloux, Notariusza w Paryżu (5, rue de la Ville l'Evêque — 8-e Arrond, tel.: Anjou 02 - 99). Inna droga załatwienia, wobec spóźnionej pory, nie jest celowa.

P. P. Notariusze, którzy wybierają się w związku z Wystawą do Paryża (zbiorowe wycieczki, wydatne ulgi kolejowe itp.) w okresie drugiej połowy czerwca r. b., i zamierzają uczestniczyć w Kongresie, zechcą zawiadomić o tym Sekretariat Międzyizbowy Rad Notarialnych przy Redakcji „Przeglądu Notarialnego“, a to w celu ewent. zorganizowania uczestnictwa zbiorowego notariatu polskiego w 43. Kongresie Notariuszów Francji.

Ruch osobowy

IZBA NOTARIALNA — WARSZAWA

Buksicki Jan, notariusz w Łęczycy — zmarł dn. 16.V. 1937 r.

Jabłrzykowski Wacław, notariusz w Zambrowie — zmarł dn. 16.V.1937 r.

IZBA NOTARIALNA — POZNAŃ

Wyszkowski Władysław, notariusz w Chełmży — zmarł.

IZBA NOTARIALNA — LWÓW

Grabowiecki Mieczysław, notariusz w Stryju — przeniesiony do Tłumacza.

Adam Ludwik, notariusz w Łopatynie — przeniesiony do Stryja.

Kowalski Bronisław, notariusz w Birczy — przeniesiony do Doliny.

Rastawiecki Roman, notariusz w Podbużu — przeniesiony do Buska.

Wysocki Wiktor, asesor notarialny — mianowany notariuszem w Łopatynie.

Zajączkowski Roman, asesor notarialny — mianowany notariuszem w Podbużu.

MŁODZI PRAWNICY U P. MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Dnia 28 maja r. b. P. Minister Sprawiedliwości przyjął Prezydium Rady Naczelnej Związku Zrzeszeń Młodych Prawników R. P.

Wizyta miała na celu przedtawienie się Panu Ministrowi Prezydium Rady Naczelnej w nowym składzie: Prezes — *Tadeusz Doberski,* Wiceprezesi — *Zygmunt Kapitaniak, Tadeusz Makowski* i *Józef Ordyniec.*

ZJAZD PRACOWNIKÓW NOTARIATU

W dniach 22 i 23 maja r. b. odbył się w Warszawie doroczny Zjazd Delegatów Związku Pracowników Notariatu i Hipoteki R. P.

Na program Zjazdu złożyły się sprawy organizacyjne oraz sprawozdania ustępujących władz Związku. Ponadto Zjazd rozważał projekt założenia domu uzdrowiskowego oraz sprawę przystąpienia do Unii Związków Zawodowych Pracowników Umysłowych.

Na zakończenie Zjazd dokonał uzupełniających wyborów do Zarządu Głównego oraz do Komisji Rewizyjnej. Prezesem Zarządu Głównego Związku pozostał nadal P. *Henryk Włoskowicz,* zastępca Notariusza w Warszawie.

ZJAZD URZEDNIKÓW SĄDOWYCH

W dniach 9 i 10 maja r. b. obradował w Warszawie doroczny XV Zjazd Delegatów Związku Zrzeszeń Urzędników Sądowych i Prokuratorskich, obejmującego 8 organizacji urzędniczych z terenu całego Państwa.

Na otwarcie Zjazdu przybył Wiceminister Sprawiedliwości P. A. *Chełmoński,* który złożył zgromadzonym delegatom życzenia pomyślnych obrad, podkreślając znaczenie pracy urzednika sadowego dla sprawy prawidłowego funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości w Państwie.

UISZCZANIE PODATKU OD DAROWIZN

W Nr. 37 Dziennika Ustaw pod poz. 286 ogłoszone zostało rozporządzenie Ministra Skarbu wydane w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości, o przyjmowaniu przez notariuszów na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej *papierów wartościowych celem uiszczenia podatku od darowizn.*

Rzeczone rozporządzenie zastąpiło obowiązujące dotychczas rozporządzenie o przyjmowaniu w tych samych warunkach obligacji 6% Pożyczki Narodowej (Dz. Ust. Nr. 25, poz. 172, 1935 r.).

NORMALIZACJA MATERIAŁÓW PISARSKICH

W Nr. 5 Dziennika Urzędowego Ministerstwa Sprawiedliwości ogłoszony został okólnik w sprawie „Polskich Norm Urzędowych" dla materiałów pisarskich.

Okólnik przytacza ustalone normy dla atramentów, tuszów, ołówków i t. p. W szczególności okólnik zaznacza m. inn., że w kancelariach notarialnych akty powinny być pisane wyłącznie atramentem „żelazo-garbnikowym o barwie pierwotnej niebieskiej".

Okólnik w pkt. III podkreśla potrzebę spowodowania „za pośrednictwem Izb Adwokackich i Notarialnych, aby adwokaci i notariusze używali w swych kancelariach materiałów pisarskich" — w gatunkach znormalizowanych.

OPŁATY OD WPISÓW HIPOTECZNYCH

W Nr. 12 Dziennika Urzędowego Ministerstwa Skarbu pod poz. 403 ogłoszony został w całości okólnik Ministerstwa Sprawiedliwości w sprawie opłat od wpisów hipotecznych z art. 656 i 761 K. P. C. — na obszarze mocy obowiązującej austriackiego kodeksu cywilnego z 1811 r.

Okólnik stwierdza, że w praktyce powstały rozbieżności przy pobieraniu opłat od wpisów w księdze gruntowej o wszczętej egzekucji (art. 656 K. P. C.) i o ustanowieniu zarządu przymusowego (art. 761 § 1 K. P. C.), wobec czego okólnik ustala wytyczne do ujednostajnienia praktyki w tej dziedzinie.

OD ADMINISTRACJI

Uprasza się P. T. Prenumeratorów, zalegających z opłatą, o uiszczenie prenumeraty za czas do dnia 1 lipca r. b. — w ciągu czerwca r. b., w przeciwnym bowiem razie wysyłka pisma będzie wstrzymana.

WYSTAWA W LISKOWIE

W dniach od 8 czerwca do 4 lipca r. b. odbędzie się w Liskowie, wzorowej wsi polskiej, której twórcą jest Ks. Prałat *W. Bliziński*, — Wystawa p. n. „Praca i Kultura Wsi".

Wystawa ma bardzo szeroki zakres, gdyż zadaniem jej jest pokazanie, jak żyje i pracuje wieś polska i jakim zmianom ona ulega. Wystawa ma objąć zarówno zagadnienia materialne, jak i duchowe, to też będzie jakby poglądową szkołą wiedzy rolniczej i pracy społecznej na wsi, a równocześnie pokaże miastom życie współczesnej wsi polskiej.

Wystawa obejmuje zasadniczo trzy działy: 1) rolnictwo z hodowlą, ogrodnictwem i pszczelarstwem, 2) wiejskich organizacyj, w których wystąpią wszelkie zrzeszenia, począwszy od kółek rolniczych czy kół gospodyń wiejskich, a kończąc na Izbach Rolniczych i centralnych organizacjach zawodowych, zakłady naukowe, doświadczalne, szkoły rolnicze, a wreszcie spółdzielczość rolnicza i instytucje, związane z życiem wsi, jak np. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych. W dziale 3-cim znajdują się organizacje społeczne o zasięgu ogólnopaństwowym, jak L.O.P.P., Polski Czerwony Krzyż i wiele innych, które przy pomocy Wystawy będą się starały rozwinąć propagandę swej działalności wśród ludności wiejskiej.

Ze względu na wielkie znaczenie społeczne Wystawy, protektorat nad nią przyjął P. Prezes R. M. Gen. *Sławoj-Składkowski*, a przewodnictwo w Komitecie Honorowym, do którego wszedł cały szereg członków Rządu, przedstawiciele duchowieństwa, naczelnych instytucyj społecznych, objął P. *J. Poniatowski* — Minister Rolnictwa i Reform Rolnych.

W Wystawie wezmą udział najpoważniejsze organizacje działające na terenie wsi oraz szereg firm, znanych ze swej działalności i solidności.

Biura Komitetu Wystawy mieszczą się w Liskowie k/Kalisza, poczta loco, oraz w Warszawie, ulica Warecka 11 a, tel. 520-53, gdzie można otrzymać wszelkie informacje o udziale w Wystawie i organizacji wycieczek.

WYDAWCA: *IZBA NOTARIALNA OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE*
w osobie Zygmunta Hübnera, Notariusza w Warszawie.

Drukarnia Braci Drapczyńskich, Warszawa, Piusa Nr 15.